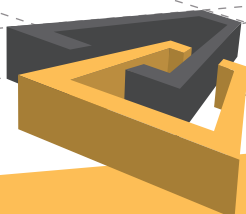


BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN GOUWE

PARK E.O.

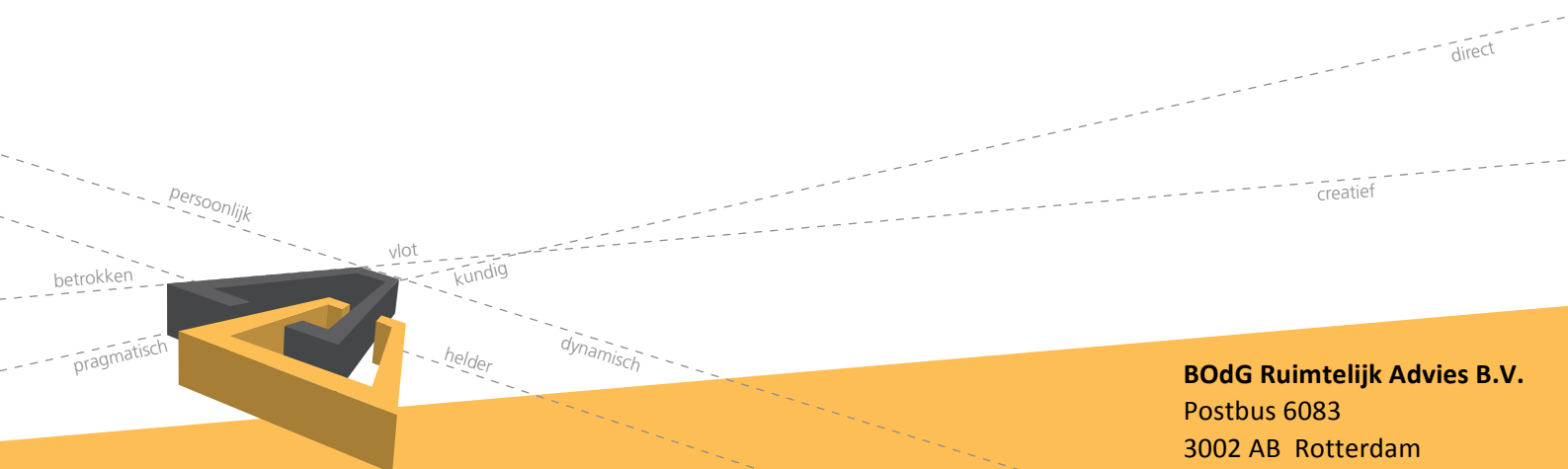


BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN GOUWE PARK E.O.

ontwerp
vaststelling

20 februari 2013
11 juni 2013



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
2.4 Conclusie.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Huidig gebruik.....	18
3.3 Ontsluiting	22
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	23
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	27
4.1 Water.....	27
4.2 Geluidhinder	30
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Externe veiligheid	33
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	35
4.6 Bodem.....	36
4.7 Archeologie.....	37
4.8 Ecologie.....	39
4.9 Milieueffectrapportage.....	40
4.10 Provinciaal milieubelang.....	41
5. JURIDISCHE ASPECTEN	43
5.1 Inleiding	43
5.2 De opzet van de planregels.....	43
5.3 Handhaving.....	49
6. UITVOERBAARHEID.....	51
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.3 Financiële uitvoerbaarheid	51

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, dienen alle gemeenten te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied. Een actueel bestemmingsplan is een plan van maximaal 10 jaar oud.

De gemeente Zuidplas is bezig met het actualiseren van bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Om deze actualisatie van het eigen grondgebied overzichtelijk te maken, is de notitie "Actualisering bestemmingsplan Zuidplas tot 2020" in maart 2010 vastgesteld. In deze notitie is ondermeer voorliggend bestemmingsplan "Gouwe Park e.o" aangeduid als één van de plannen die voor juli 2013 moet zijn geactualiseerd.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Dit bestemmingsplan regelt het gebruik en de bestemmingen van de gronden die zijn gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Rijkswegen A12 en A20 in het noord(westen) en de gemeentegrens (Ringvaart) in het oosten. De zuidelijke grens wordt gevormd door enkele agrarische percelen die ten noorden van de spoorlijn Den Haag - Gouda zijn gelegen. Binnen het plangebied zijn de gronden overwegend in gebruik voor het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Gouwe Park; het zuidelijk deel heeft een agrarische functie. Op onderstaande afbeelding is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Op 6 april 1999 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Moordrecht het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o." vastgesteld. Dit plan is op 16 november 1999 gedeeltelijk goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Op 26 juni 2000 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege een procedurefout aan het gehele plan goedkeuring onthouden. Vandaar dat op grond van artikel 30, lid 1 van de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening een aangepast plan in procedure is gebracht. Het aangepaste plan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., herziening ex artikel 30, lid 1 van de WRO" is op 18 december 2001 door de Moordrechtse gemeenteraad vastgesteld en op 7 mei 2002 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Op 21 mei 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State opnieuw aan een aantal artikelen goedkeuring onthouden. Dit is uiteindelijk hersteld met een nieuwe gelijknamige herziening die op 2 december door de gemeenteraad is vastgesteld. Nadat het plan op 5 februari 2004 door het college van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd,

is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., herziening ex artikel 30, lid 1 van de WRO" sinds 16 april 2004 onherroepelijk.

Het vigerende bestemmingsplan is deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht van aard. Zo zijn de aanwezige infrastructurele voorzieningen (spoorlijn, Ringdijk Noord en Ringvaart) voorzien van een conserverende bestemming. Dit geldt ook voor de gronden ten zuiden van de spoorlijn. Het ontwikkelingsgerichte deel is gericht op realisatie van het bedrijventerrein Gouwe Park. Ook wordt voorzien in een recreatief-ecologische verbindingsfunctie tussen het recreatiegebied 't Weegje (ten oosten van het plangebied) en het open landelijk gebied aan de westzijde.

1.4 Gekozen planopzet

Met dit bestemmingsplan worden de huidige ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en zo mogelijk versterkt. Daarnaast biedt het plan een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.

In 2008 is een landelijke standaard voor bestemmingsplannen ingevoerd. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., herziening ex artikel 30, lid 1 van de WRO" uit 2004 is van voor die tijd, zodat noodzakelijkerwijs aanpassingen of wijzigingen zijn gedaan ten opzichte van dat plan. Deze wijzigingen hebben niet zozeer betrekking op de juridische mogelijkheden (bouwen en gebruik), maar vooral op de naamgeving en verbeelding van de bestemmingen.

De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor eventuele wijzigingen binnen bestaande functies (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met deze toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zuidplas en in het bijzonder die voor het plangebied.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid' vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen (Agenda Vitaal Platteland).

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft het Rijk ervoor gekozen om het belangrijkste deel van het ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro vast te leggen in een (rechtstreeks werkende) Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Deze AMvB Ruimte is met ingang van 17 december 2011 grotendeels in werking getreden. Met de vaststelling van de SVIR heeft het Rijk zijn ruimtelijk beleid geactualiseerd. Dit geldt ook voor het Barro, waarvan de aanpassing op 1 oktober 2012 in werking is getreden.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, voor het laatst op 30 januari 2013.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang is en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer' (paars/oranje met punt arcering, zie afbeelding 2). De aanduiding stads- en dorpsgebied geeft aan dat de gronden zijn aangewezen voor 'aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen'.



Afbeelding 2: Uitsneden functiekaart behorende bij Provinciale Structuurvisie (plangebied zwart omlijnd).

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Zuidplas 2030 vastgesteld. Hierin presenteert de gemeente Zuidplas op een compacte wijze de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Tevens wordt op hoofdlijnen beschreven welke ambities zij heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren.

In de structuurvisie is het Gouwe Park aangewezen als bedrijventerrein. De agrarische gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn aangemerkt als "Gebiedsopgave Gouweknoop". Dit betekent, dat de gronden zich op termijn bij uitstek lenen voor nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid. Daarnaast is een 'indicatieve groen-recreatieve verbinding' opgenomen. Omdat momenteel geen concrete mogelijkheden voor realisatie voorhanden zijn, is deze zone niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Erfgoedverordening Zuidplas 2010

Medio 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Op basis van de nieuwe wet zijn gemeenten verplicht om archeologisch beleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied voor een ieder inzichtelijk te maken. Daarnaast heeft de gemeente de plicht om in een verordening te regelen hoe met Rijks- en gemeentemonumenten wordt omgegaan. De monumentale en de archeologische verplichtingen zijn samen in een erfgoedverordening gegoten.

2.4

Conclusie

Met deze actualisatie van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Gouwe Park wordt voorzien in het opstellen van een consoliderend bestemmingsplan, dat de bestaande ruimtelijk-functionele kwaliteiten van het plangebied vastlegt en beschermt. Voor de delen van het bedrijventerrein die nog niet bebouwd zijn, legt dit plan de bebouwingsmogelijkheden vast, zoals die ook in het plan " Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., herziening ex artikel 30, lid 1 van de WRO" zijn opgenomen. Het plan maakt dus geen extra bedrijventerrein mogelijk, dan ten opzichte de beschreven beleidskaders. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze documenten.

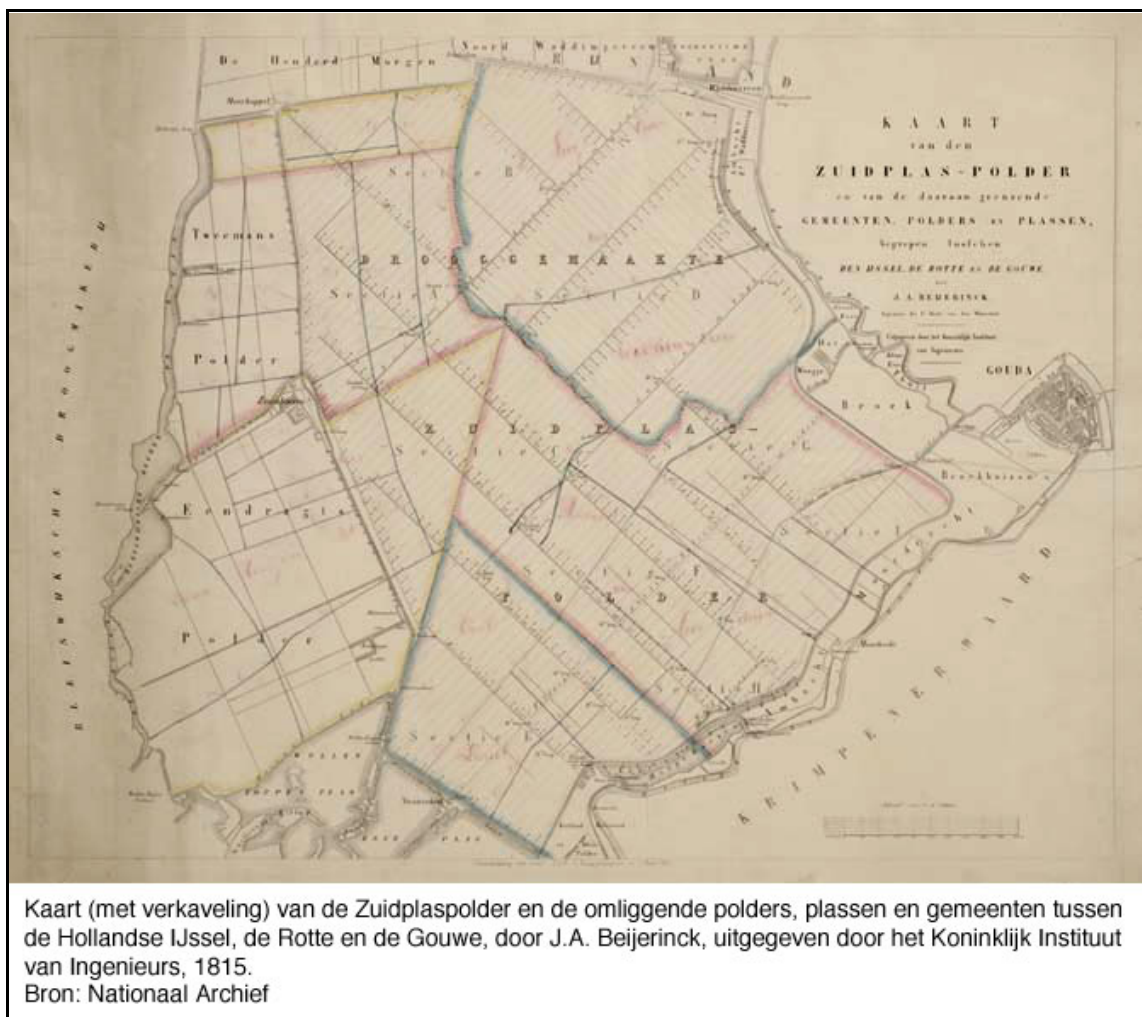
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De Zuidplaspolder, waarin het plangebied is gelegen, is ontstaan op de plaats van het uitgestrekte hoogveengebied dat vroeger aan de westzijde van de Gouwe lag. Door intensieve veenwinning zijn hier destijds grote plassen ontstaan, waarvan de Zuidplas er één was. Omdat men in de 19^e eeuw een groot belang hechtte aan landbouwgrond, nam koning Willem I in 1816 het besluit om de Zuidplas droog te leggen.

Om de huidige Zuidplaspolder droog te leggen, werd allereerst om de Zuidplas een 23 kilometer lange Ringvaart gegraven en de daarbij behorende ringdijk. Via een tweetrapsbemaling werd het water in de Ringvaart gepompt en vandaar opnieuw via een tweetrapsbemaling in de Oude IJssel. Hierbij werd gebruik gemaakt van twee stroomgemalen en dertig molens. Rond 1840 was de klus geklaard en werd de circa 4.143 hectare grote polder verkaveld en cultuurrijp gemaakt.

De verkaveling van de polder geschiedde op basis van een opgesteld inrichtingsplan. Op basis van een lijn tussen de kerken van Moerkapelle en Moordrecht werd een raster ontworpen, bestaande uit blokken van circa 800 bij 800 meter. Om elk blok werden sloten aangelegd, die tochten werden genoemd. Dit raster is nog steeds in het landschap aanwezig.



Afbeelding 3: Verkavelingskaart uit 1815 van onder andere de Zuidplaspolder.

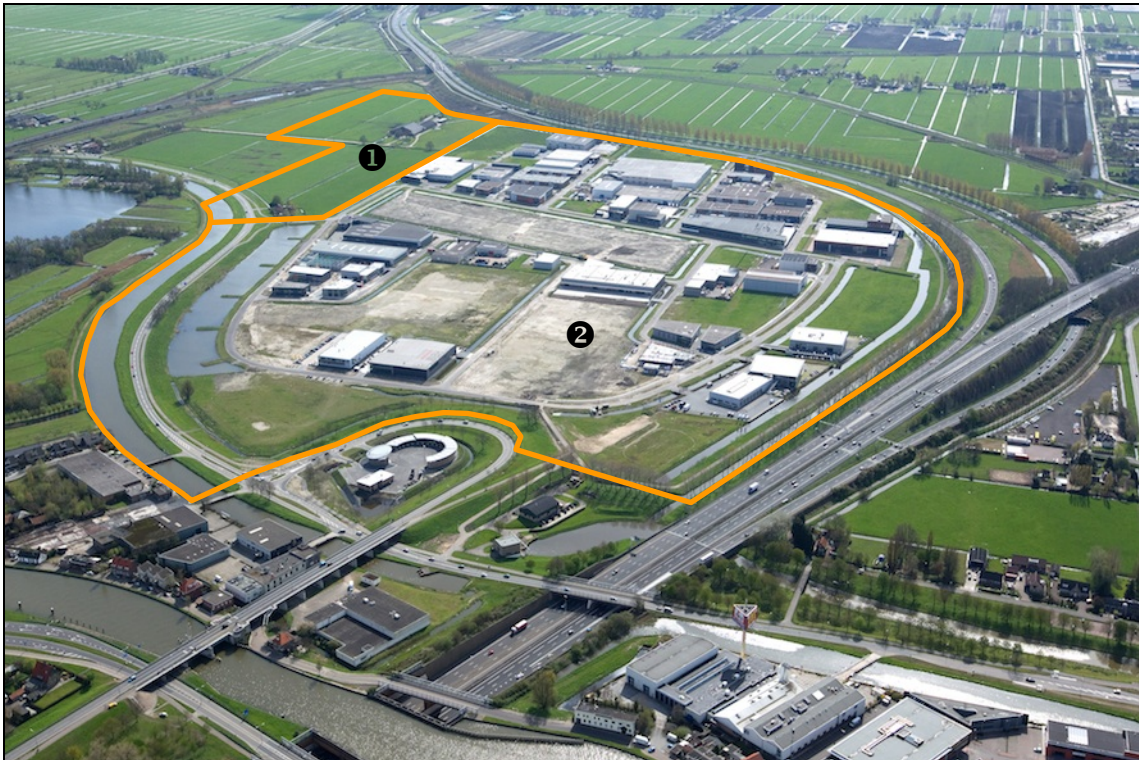
Na de drooglegging heeft de Zuidplaspolder lange tijd als agrarisch gebied gediend. Vanwege de toenemende vraag naar (bouw)grond zijn diverse andere functies in de polder gekomen, zoals bedrijvigheid, (glas)tuinbouw en wonen. Daarnaast is de hoofdindeling van de polder doorsneden door spoorwegen, snelwegen en bedrijventerreinen. Hierdoor is het deel van de Zuidplaspolder waarin het plangebied en 't Weegje zijn gelegen, geïsoleerd geraakt van de rest van de polder.

Het bedrijventerrein Gouwe Park heeft nog maar een recente geschiedenis. De eerste bedrijfspercelen zijn ontwikkeld halverwege het eerste decennium van de 21^{ste} eeuw. Daarvoor waren in het plangebied enkele grondgebonden veehouderijbedrijven en burgerwoningen aanwezig.

3.2

Huidig gebruik

Het huidig gebruik binnen het plangebied valt, naast de Ringvaart en de Noord Ringdijk, grofweg in nog twee gebieden te verdelen. Zo is daar het bedrijventerrein Gouwe Park met de daarbij behorende (toegangs)wegen. Het zuidelijk deel van het plangebied kent grotendeels een agrarisch gebruik. Hieronder worden beide deelgebieden nader beschreven.



Afbeelding 4: De deelgebieden binnen het plangebied.

Deelgebied 1: zuidelijk deel

Dit deel van het plangebied is overwegend in gebruik als weidegrond. De gronden behoren toe aan een grondgebonden veehouderijbedrijf, dat gelegen is aan een doodlopend deel van de Noord Ringdijk. Dit bedrijf heeft ook gronden ten westen van de Rijksweg A20, die te bereiken zijn via een onderdoorgang onder de snelweg door. In de oksel van de Noord Ringdijk met de ontsluiting van het bedrijventerrein Gouwe Park zijn twee burgerwoningen gesitueerd.



Afbeelding 5: Zicht op het veehouderijbedrijf met onderdoorgang (links) en de aanwezige burgerwoningen (rechts).

Deelgebied 2: bedrijventerrein Gouwe Park

Deelgebied 2 bestaat de gronden die toebehoren aan het kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein Gouwe Park, dat gelegen is in de oksel van de Rijkswegen A12 en A20. Dit bedrijventerrein is ruim 40 hectare groot en biedt plaats aan bedrijven tot en met milieucategorie 3. Het Gouwe Park is gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Fase 1 omvat ruim 30 hectare en is beschikbaar voor uitgifte en bebouwing sinds 2006. Het merendeel van deze gronden is inmiddels uitgegeven en bebouwd. Fase 2 betreft de resterende 10 hectare en is begin 2009 in ontwikkeling genomen.

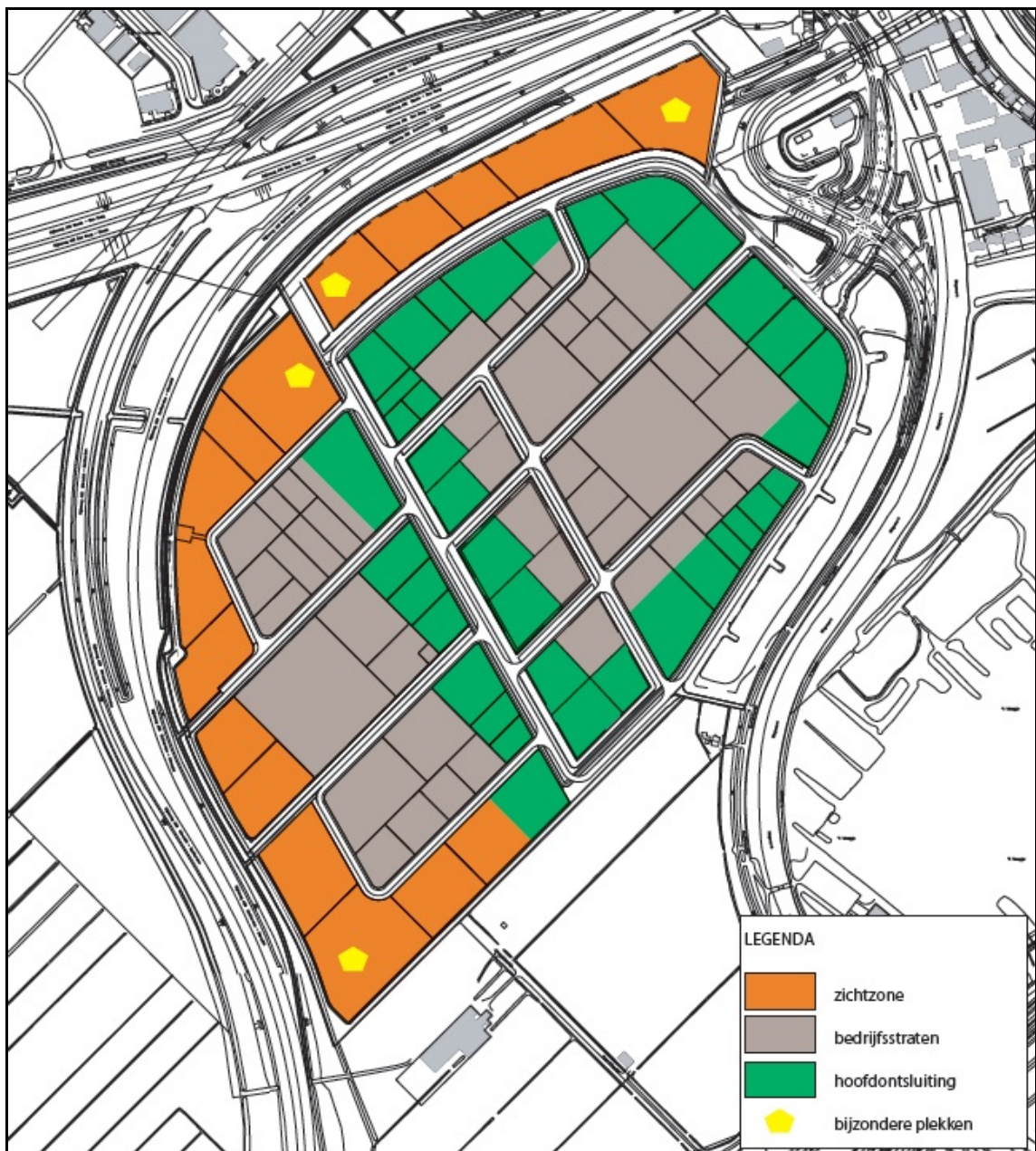
Het van oorsprong in het landschap aanwezige raster (zie § 3.1) heeft ook als uitgangspunt gediend bij de vormgeving van het bedrijventerrein Gouwe Park. Alle bedrijfsgebouwen zijn namelijk geplaatst in een orthogonaal (rechthoekig) patroon, dat is afgeleid van de oorspronkelijke verkavelingsrichting van de Zuidplaspolder. Hierdoor is een samenhangend bebouwingspatroon ontstaan.

De aanwezige gebouwen kenmerken zich door een rechthoekige neutrale vorm, met daarin verbijzonderingen naar aanleiding van representatieve eisen. Voor de representatieve gevels van een gebouw geldt, dat deze altijd een zekere mate van transparantie kennen. De bouwhoogte varieert van 9 tot 15 meter.

Om te waarborgen dat het bedrijventerrein Gouwe Park een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam terrein is en blijft, is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin kwaliteitseisen worden gesteld aan het ruimtelijk beeld van de bedrijfsgebouwen. Om rust en harmonie op het bedrijventerrein te waarborgen heeft de hoofdmassa een witte, lichtgrijze, antraciet grijze, mat zwarte, metaalachtige of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. Representatieve of ondergeschikte geveldelen mogen een afwijkende kleurstelling hebben, mits deze tinten passen binnen het eerder genoemde spectrum. Het materiaalgebruik staat vrij, mits deze voldoen aan het programma van eisen voor duurzaam bouwen. Daarnaast dienen de gebouwen in sommige delen van het bedrijventerrein ontworpen te zijn door een erkend geregistreerde architect. Het logo en de bedrijfsnaam zijn een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw, met name wat betreft kleur- en materiaalgebruik.

¹ Bedrijvenschap Regio Gouda, Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Gouwe Park, vastgesteld in 2003 door college van burgemeester en wethouders. In 2013 heeft een update van dit beeldkwaliteitsplan plaatsgevonden, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld.

Naast een aantal algemene eisen, gelden ook locatiespecifieke eisen. Hiertoe is Gouwe Park in drie verschillende zones opgedeeld, te weten zichtzone, hoofdontsluiting en bedrijfsstraten (zie ook afbeelding 6).



Afbeelding 6: Overzicht van de drie zones op het bedrijventerrein Gouwe Park (bron: OD205, beeldkwaliteitsplan).

Zichtzone

Het betreffen hier de bedrijfsperven die gelegen zijn langs de Rijkswegen A20 en A12. Aangezien deze percelen het meest prominent aanwezig zijn, hebben de hier aanwezige bedrijfsgebouwen en -percelen het imago van een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Immers vormt dit gebied het visitekaartje van Gouwe Park. De bedrijfsperven in deze zone versterken dan ook het parkachtige karakter van het bedrijventerrein. Dit wordt gerealiseerd door een substantieel deel van het bedrijfspervceel als groen en/of water in te richten.

De verkavelingsopzet vormt een ruimtelijk samenhangend bebouwingspatroon langs de snelwegen, waarbij de bouwmassa's van de verschillende bedrijfsgebouwen niet teveel van

elkaar afwijken. Daarnaast is de stedenbouwkundige situering zodanig, dat de aanwezige gebouwen als 'individueel' herkenbaar zijn. Deze gronden zijn dan ook voornamelijk uitgegeven aan grotere bedrijven, waarbij de aard van de te vestigen bedrijfsactiviteiten in principe niet van belang is. Wel wordt gestreefd om in deze zone bedrijven te (laten) vestigen die of een deel van het bouwvolume kunnen realiseren met representatieve ruimtes zoals kantoren of showrooms, óf naar bedrijfsgebouwen die zich door middel van uitzonderlijke architectuur onderscheiden.

Op een aantal plaatsen binnen deze zone mag in verband met de vorm en de ligging worden afgeweken van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen kwaliteitscriteria. Deze afwijkingen moeten wel goedgekeurd zijn door de stedenbouwkundige supervisor en de welstandscommissie.

Hoofdontsluiting

De bedrijven in deze zone zijn gericht op de Grote Esch. Aangezien deze weg de hoofdontsluitingsroute van Gouwe Park vormt, is dit één van de meest gebruikte routes op het bedrijventerrein. Tevens is een deel van deze route parallel gelegen aan de Noord Ringdijk. Deze percelen vormen dan ook een secundaire zichtzone en zijn van belang voor de beeldvorming van het gehele terrein. Net als voor de bedrijfsgebouwen langs de Rijkswegen, stralen ook de gebouwen in deze zone het beeld van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein uit.

De bedrijfspercelen langs de Grote Esch vormen een lang lint, waarbij sprake is van een grote diversiteit aan omvang en kavelvormen. Door middel van de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is een zekere mate van samenhang in het bebouwingsbeeld aangebracht. Zo vormen de gebouwen een gezamenlijke bebouwingswand langs de hoofdontsluitingsroute en is de omvang van een gebouw afgestemd op de omvang van het perceel. Hierdoor worden "gaten" in het bebouwingspatroon voorkomen.

De bouwhoogte van de gebouwen in deze zone bedraagt overwegend 12 meter. Uitzondering hierop vormen de percelen die gericht zijn op de Noord Ringdijk. Om de visuele invloed van Gouwe Park op het naastliggende recreatiegebied "'t Weegje" niet te groot te laten zijn, is de bouwhoogte hier beperkt tot negen meter. Daarnaast is een ruime afstand aangehouden van Ringvaart tot aan de eerstelijnsbebouwing in deze zone.

De aard van de gewenste bedrijfsactiviteiten in deze zone is niet vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Wel wordt gestreefd om in de 'hoofdontsluitingszone' bedrijven te (laten) vestigen die of een deel van het bouwvolume kunnen realiseren met representatieve ruimtes zoals kantoren of showrooms, óf naar bedrijfsgebouwen die zich door middel van uitzonderlijke architectuur onderscheiden.

Bedrijfsstraten

Deze zone is van toepassing op alle bedrijfspercelen die niet aan de hoofdontsluitingsroute of in een zichtlocatie gesitueerd zijn, maar zich juist bevinden aan de (secundaire) bedrijfsstraten. De omvang van de bedrijfspercelen in deze zone is heel divers, waarbij de grote en kleine percelen geordend zijn per straatzijde.

Dit gebied heeft een meer traditioneel karakter, waar ook ruimte is geboden aan de vestiging van gebruikelijke regionale bedrijvigheid, die minder consumentgericht is en geen specifieke eisen stelt ten aanzien van uitrustingen en zichtbaarheid. In deze zone zijn minder eisen gesteld aan de inrichting van de kavel en/of de architectuur van de gebouwen. Wel gelden hier enkele richtlijnen om een kwalitatief goed straatprofiel te realiseren dan wel te handhaven.

Openbare ruimte

De hierboven genoemde richtlijnen hebben geleid tot een ruimtelijk visuele samenhang in het bebouwingsbeeld. De openbare ruimte op Gouwe Park is zodanig ingericht, dat het zorgt voor een ruimtelijke samenhang op het terrein. Zo spelen de aanwezige groen- en waterpartijen een belangrijke rol. De structuur van het watersysteem is afgeleid van het oorspronkelijke landschap in de Zuidplaspolder. Langs bijna alle bedrijfsstraten zijn sloten gelegen, die uitmonden in de brede tocht langs de hoofdontsluitingsroute. Het beeld van de waterpartijen is zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat het aansluit op het omringende landschap. Hierdoor is een contrast ontstaan tussen het (half)natuurlijke groen en water én het strakke utilitaire karakter van de openbare verharding en de bedrijfsgebouwen. Dit geeft Gouwe Park zijn unieke karakter.

Aan de zuidoostzijde van Gouwe Park is een langgerekte onbebouwde strook gelegen, die voornamelijk bestaat uit open water. Deze strook heeft dan ook een belangrijke functie voor de waterhuishouding op het bedrijventerrein. Daarnaast is door middel van deze zone aansluiting gezocht bij het recreatiegebied "'t Weegje", dat aan de andere zijde van de Ringvaart is gelegen. Tevens zorgt deze strook ervoor dat de bedrijfsbebouwing op enige afstand van de dijk en Ringvaart blijft.

3.3

Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein Gouwe Park is eenvoudig en helder van opzet. Het bestaat uit een hoofdentree, een hoofdontsluitingsroute die als lus over het terrein is gelegen en uit bedrijfsstraten. De te onderscheiden routes kennen verschillende profielen die direct te maken hebben met de functie van de weg.

De hoofdentree is voorzien aan de (noord)oostzijde van Gouwe Park, ter hoogte van de kruising van de N207 (Noord Ringdijk/Coenecoopbrug) en de N454 (Kanaaldijk). Hiertoe zou het huidige kruispunt worden omgebouwd naar een rotonde, om de verkeersstromen zo snel mogelijk door te laten stromen. De planvorming is echter gewijzigd en in plaats van een rotonde wordt hier een nieuw kruispunt aangelegd (zie § 3.4). Deze ontsluitingsroute is echter nog niet aanwezig; ontsluiting van Gouwe Park vindt momenteel aan de zuidzijde plaats. Na realisatie van de hoofdontsluiting gaat deze dienst doen als noodontsluiting bij calamiteiten.

Deze hoofdontsluitingsroute wordt gevormd door de Grote Esch. Deze weg kent een standaard inrichting, bestaande uit een brede rijbaan en aan weerszijden groene bermen met laanbeplanting. Aan één zijde is een vrijliggend fiets- en voetpad aanwezig; aan de andere zijde wordt de weg begeleid door een watergang.

De bedrijfsstraten betreffen de wegen Kleine Esch en de Noord-, Oost-, Zuid- en Westbaan. Ook voor deze straten geldt, dat ze een standaard inrichting kennen. Het profiel bestaat uit een rijbaan met aan één zijde een voetpad en aan de andere zijde een brede groene berm met laanbeplanting, waarlangs vaak ook nog een watergang is gelegen.

Parkeren

Elk bedrijf op Gouwe Park voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte, waarbij voldaan wordt aan de volgende parkeernorm:

- 1,5 parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte;
- 2,5 parkeerplaats per 100 m² bruto kantoorvloeroppervlakte;
- 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte indien sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw.

De parkeerplaatsen zijn van het openbaar gebied gescheiden door een groenstrook van minimaal 3 meter breed. Om de auto's aan het oog te onttrekken dient in deze groenstrook een haag aanwezig te zijn die minimaal 1,25 en maximaal 1,5 meter hoog mag zijn. Voor grote parkeervoorzieningen geldt tevens, dat deze per 10 parkeerplaatsen gecompartmenteerd is. Compartmentering vindt plaats door middel van hagen. Parkeervoorzieningen kunnen ook in een kelder of op het dak gerealiseerd zijn. In het laatste geval is een verhoogde dakrand van 1 à 1,5 meter noodzakelijk, zodat de auto's vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten in de vorm van enkele busverbindingen met een halte aan de Kanaaldijk. Na realisatie van de hoofdentree is het bedrijventerrein Gouwe Park op loopafstand van de bushalte gelegen. De ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer is dan ook als redelijk te kwalificeren.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Ondanks dat delen van het bedrijventerrein Gouwe Park nog uitgegeven en/of bebouwd moeten worden, kan dit bestemmingsplan overwegend als consoliderend bestempeld worden. Immers, het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., herziening ex artikel 30, lid 1 van de WRO" heeft de aanleg van het terrein mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan legt opnieuw de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast. Nieuwe zich aandienende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend of concreet zijn en die afwijken van de in dit plan gestelde regels, zullen op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld.

Uitzondering hierop vormt de aanleg van de nieuwe hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Gouwe Park. De huidige T-kruising van de N207 (Noord Ringdijk) en N454 (Kanaaldijk) nabij de Coenecoopburg heeft onvoldoende capaciteit om enerzijds de toekomstige verkeersstromen te kunnen verwerken en anderzijds Gouwe Park te ontsluiten. In de planvorming met betrekking tot het bedrijventerrein was hier dan ook een (turbo)rotonde voorzien. Echter, ook deze oplossing biedt onvoldoende capaciteit om de toekomstige verkeersintensiteiten te verwerken. Vandaar dat de T-splitsing wordt gereconstrueerd tot een zogenaamde viertaks kruising met verkeerslichten.

Het ontwerp van de kruising is te zien in afbeelding 7. Hieruit valt op te maken, dat de Noord Ringdijk aansluit op de Coenecoopbrug; de N207 wordt één doorgaande route. De N454 takt hierop aan. Voor de hoofdrichtingen worden vier opstelstroken aangelegd en voor het verkeer vanaf Gouwe Park drie. Om de doorstroming op de N207 te waarborgen wordt deze verder uitgebogen. Hierdoor komt het kruispunt zuidelijker te liggen dan in de huidige situatie.

Aan de oostzijde van de Ringvaart is een aantal bedrijven gelegen, die momenteel via de Kanaaldijk worden ontsloten. Dergelijke aansluitingen passen echter niet in het beleid van de provincie en komen dan ook te vervallen. In de nieuwe situatie vindt ontsluiting plaats via een erftoegangsweg, die aansluit op de hoofdontsluitingsroute van Gouwe Park.



Afbeelding 7: Nieuwe inrichting kruispunt N205/N454.

Voor de aanleg van dit kruispunt is een aparte ruimtelijke procedure gevoerd, namelijk een procedure voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid onder a sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aangezien deze procedure is afgerond voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan deze ontwikkeling als een 'bestaande situatie' worden gezien. De verantwoording met betrekking tot de aanleg van dit kruispunt heeft namelijk al plaatsgevonden bij de procedure voor een omgevingsvergunning.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieuvadvis opgesteld². De conclusies van deze rapportage zijn in de paragrafen 4.2 tot en met 4.10 opgenomen.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan

² ODMH, Milieukundige onderbouwing bij bestemmingsplan Gouwepark te Moordrecht, februari 2013, productnummer 2012012051.

beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid

Het hoogheemraadschap heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen passende tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focus op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; het hoogheemraadschap pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel te krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Het plangebied is gelegen in de droogmakerij Zuidplaspolder, die een omvang heeft van circa 4.500 hectare. Het maaiveldniveau in het plangebied varieert van 3,75 meter onder NAP tot 5,69 meter onder NAP en behoort toe tot peilgebied GPG-847. Het peilniveau is daarmee gelegen op 6,32 tot 6,42 meter onder NAP. In het plangebied is sprake van grondwatertrap II. Dit betekent, dat de hoogste grondwaterstand gemiddeld tussen de 0,10 en 0,30 meter beneden maaiveld is gelegen. De laatste stand varieert van 0,50 tot 0,80 meter beneden maaiveld.

Het watersysteem in de Zuidplaspolder wordt voornamelijk gevoed vanuit de Ringvaart, waar het peil 2,15 meter onder NAP is. Het inlaatregime is in principe afgestemd op het peilbeheer, echter wordt feitelijk meer water ingelaten door 'lekkende' stuwen en particuliere inlaten.

Voor een groot deel van de Zuidplaspolder is sprake van een doorspoelsysteem; het water wordt ingelaten en door het hoofdwatersysteem geleid, waarbij het wateroverschot wordt uitgemalen.

Het uitlaten van het water wordt bewerkstelligd door twee gemalen. Grofweg het deel van de polder ten zuiden van de spoorlijn Den Haag – Gouda wordt bemaald door het gemaal Abraham Kroes (capaciteit van 410 m³/min). Dit water wordt rechtstreeks uitgeslagen op de Hollandsche IJssel. Dit gemaal bemaalt ook de Ringvaart met een capaciteit van 550 m³/min. Het gemaal Zuidplas bemaalt het noordelijk deel van de polder, waaronder het plangebied met een afvoercapaciteit van 275 m³/min. Dit gemaal bevindt zich net ten noorden van het plangebied. In noodsituaties kan het bemalingsgebied van dit gemaal afwateren op het gebied van gemaal Abraham Kroes.

De Ringvaart maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem en is hoger gelegen dan het omringende maaiveld. Langs deze vaart is tevens een primaire waterkering gelegen, die in dit bestemmingsplan wordt beschermd door middel van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. In het plangebied is verder een aantal waterlopen gelegen, waaronder één hoofdwaterloop. Het betreft hier de watergang die gelegen is parallel aan de Rijkswegen A12 en A20. Deze waterlopen hebben zowel een functie voor ontwatering als afwatering.

De bedrijven op het bedrijventerrein Gouwe Park zijn voorzien van en aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een persleiding getransporteerd naar een rioolgemaal in de gemeente Waddinxveen. Het hemelwater dat op de schone dakoppervlakken valt, wordt geloosd op de op het bedrijventerrein aanwezige waterlopen. Ook voor het agrarisch bedrijf en de woning aan de Noord Ringdijk geldt dat deze op het rioolstelsel van Gouwe Park zijn aangesloten.

Het bedrijventerrein Gouwe Park is gelegen binnen de dijkkring "Zuid-Holland" (nummer 14). Deze kering kent een normfrequentie (kans op voorkomen van een overstroming) van 1:10.000. Wanneer de keringen van de Hollandsche IJssel doorbreken, komt na verloop van tijd water in het plangebied terecht. Volgens de risicokaart bedraagt de overstromingsdiepte ter hoogte van het plangebied overwegend 2,0 – 5,0 meter. Het binnenkomende water verspreidt zich via de aanwezige watergangen en zal na verloop van tijd over het talud de straat op lopen. Als de diepste delen gevuld zijn, stijgt het water totdat het maximum is bereikt.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Vanwege het consoliderende karakter heeft dit bestemmingsplan geen nadelige effecten op het watersysteem. Eventueel aanwezige knelpunten worden in het kader van andere trajecten bestreden. De mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren is wel ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt, mochten binnen de planperiode van dit bestemmingsplan knelpunten aangepakt worden. Dit is in het plan mogelijk gemaakt door in alle bestemmingen (met uitzondering van “Wonen”) de gronden mede te bestemmen voor water. Het bestemmingsplan staat een verbetering van de waterhuishouding niet in de weg.

4.2

Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

In het vervolg van deze paragraaf wordt het aspect 'geluidhinder' nader uiteengezet voor wat betreft de geluidsbronnen 'wegverkeer', 'spoorwegverkeer' en 'industrie'.

Wegverkeerslawaaï

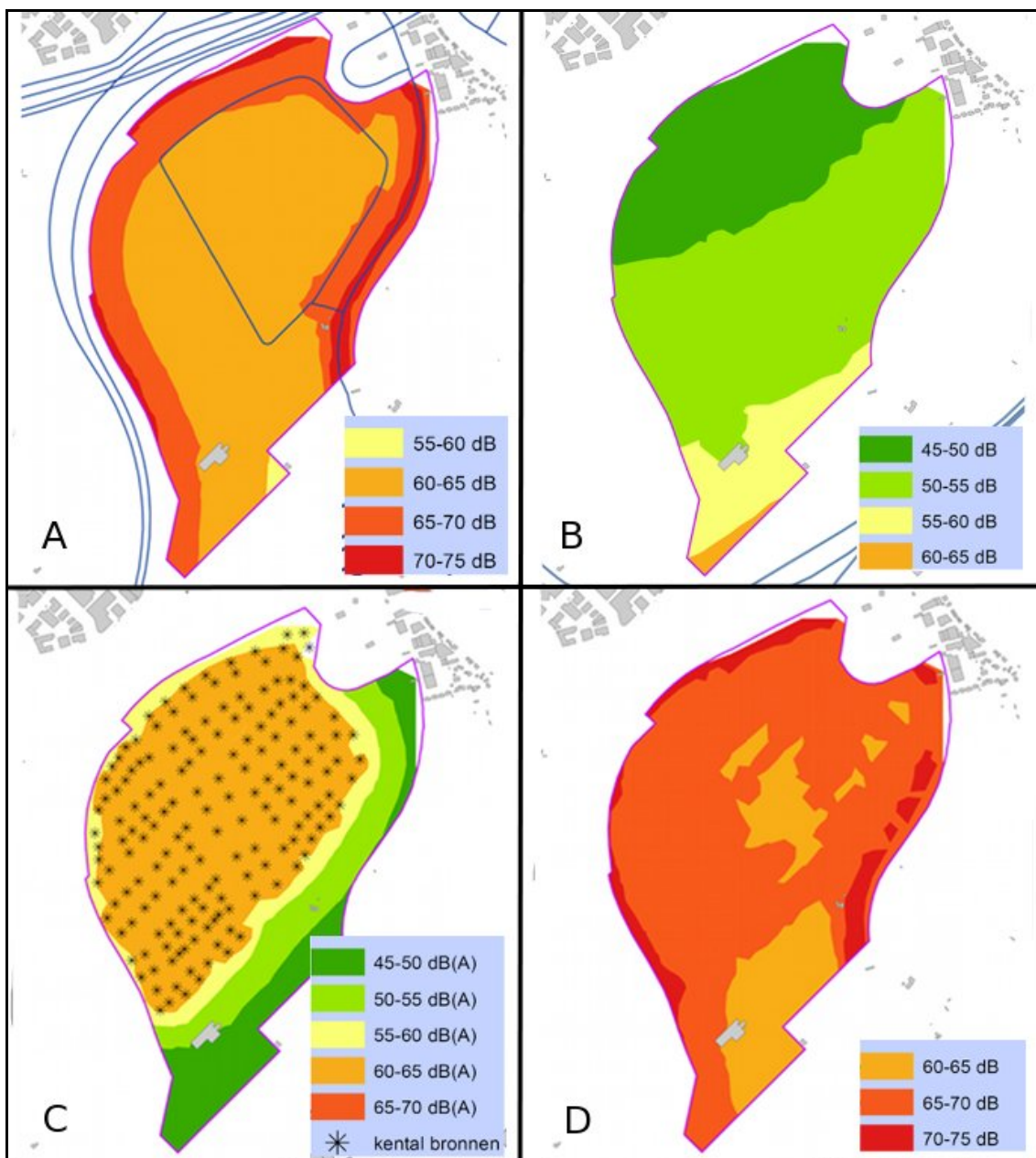
Het ODMH heeft conform Standaard Rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 de geluidsbelasting berekend langs de hoofdwegenstructuur in (de directe omgeving van) het plangebied. Afbeelding 8A laat de berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï zien voor het jaar 2022. Het betreffen hier de gecumuleerde geluidscontouren exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Daarnaast is bij de berekening geen rekening gehouden met de afschermende werking van gebouwen op het bedrijventerrein Gouwe Park.

De gecumuleerde geluidsbelasting blijkt voornamelijk gelegen te zijn tussen de 60 en 65 dB. Daarmee wordt het leefklimaat in het plangebied gekarakteriseerd als tamelijk slecht. In het plangebied zijn drie geluidsgevoelige objecten aanwezig, te weten de burgerwoningen op de percelen Noord Ringdijk 11 en 12 en de agrarische bedrijfswoning op het perceel Noord Ringdijk 13. Aangezien het hier om bestaande woningen langs een bestaande weg gaat, is op grond van artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder geen toetsing aan de grenswaarden uit deze wet nodig. De positieve bestemming van deze woningen is dan ook toelaatbaar.

Spoorwegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de invloedssferen van de spoorwegtrajecten Gouda - Boskoop (toetsingszone van 100 meter), Gouda - Nieuwerkerk aan den IJssel (600 meter), Gouda - Moordrecht (300 meter) en Gouda - Utrecht (zone varieert). Het ODMH heeft voor deze trajecten conform Standaard Rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 de geluidsbelasting berekend.

Afbeelding 8B laat de berekende contouren als gevolg van railverkeerslawaaï zien. Hierbij is rekening gehouden met een verhoging van 1,5 dB in verband met de komst van de Geluid Productie Plafonds (GPP) voor railverkeerslawaaï. Uit de rekenresultaten blijkt, dat tot circa 350 meter van de spoorlijn de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Voor de drie aanwezige geluidsgevoelige objecten (de twee burgerwoningen en de bedrijfswoning) geldt, dat het om bestaande woningen langs een bestaande spoorweg gaat. Daarmee vallen deze objecten onder artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder. Toetsing aan de grenswaarden uit dit besluit is dan ook niet noodzakelijk. De positieve bestemming van de woningen is toelaatbaar.



Afbeelding 8: Berekende geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai (A), spoorweglawaai (B), industrielawaai (C) en gecumuleerd (D).

Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder moet een industrieterrein gezoneerd worden, indien de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers mogelijk is. Aangezien dit bestemmingsplan de vestiging van dergelijke bedrijven uitsluit, is het niet noodzakelijk om op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone vast te stellen. Omdat Zuidplas echter een groot belang hecht aan een goede leefkwaliteit voor (toekomstige) bewoners, is voor het bedrijventerrein Gouwe Park in 2006 een geluidsbeheerplan vastgesteld. Hierin is het gemeentelijke geluidsbeleid voor dit terrein vastgelegd, waardoor een acceptabele geluidskwaliteit voor de woningen in de directe omgeving wordt behouden. In het geluidsbeheerplan is vastgelegd wat de maximale geluidsbelasting op de gevel van omliggende woningen mag bedragen (zie tabel 1).

Tabel 1: Maximale geluidsbelasting op gevel omliggende woningen.

Beoordelingspunt	Geluidsbelasting in dB(A)
Wilhelminakade 42	47
Broekhuizen 16	48
't Weegje 1 en 2	43
Noord Ringdijk 13	52
Natuurpark "'t Weegje"	50

Het ODMH heeft conform Standaard Rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift 2006 en op grond van het model dat ten grondslag heeft gelegen aan het geluidsbeheerplan de geluidsbelasting van het bedrijventerrein Gouwe Park berekend (zie afbeelding 8C). Uit de rekenresultaten blijkt, dat buiten Gouwe Park de gecumuleerde geluidsbelasting 55 dB(A) etmaalwaarde of lager is. Voor de woningen op de percelen Noord Ringdijk 11, 12 en 13 bedraagt deze belasting 51 dB(A). Aangezien deze woningen in een gemengd gebied zijn gelegen, wordt deze belasting acceptabel geacht. Daarnaast is de optredende geluidsbelasting op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen gewaarborgd met het geluidsbeheerplan.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Ter plaatse van het plangebied is door ODMH ook de geluidsbelasting van alle bronnen samen bepaald. Afbeelding 8D geeft dit schematisch weer. Hieruit blijkt, dat in het overgrote deel van het plangebied de milieukwaliteit ten aanzien van geluid slecht is. Aangezien de functies overwegend niet geluidsgevoelig zijn, wordt dit aanvaardbaar geacht.

4.3

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toestaat, wordt gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Om toch een indruk te krijgen van de heersende concentraties NO₂ en PM₁₀ zijn voor deze stoffen door ODMH de concentraties in 2011, 2015 en 2020 berekend. Uit deze berekeningen blijkt, dat alleen in 2011 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ wordt overschreden. Voor alle

andere jaren geldt, dat zowel de grenswaarden voor NO₂ als voor PM₁₀ ruim onder de grenswaarden zijn gelegen.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In (de directe nabijheid) van het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen. Het gaat hierbij om zowel stationaire als mobiele bronnen. Door het ODMH is onderzocht of deze bronnen leiden tot belemmeringen.

Stationaire bronnen

De volgende stationaire bronnen zijn in (de directe omgeving) van het bedrijventerrein Gouwe Park te onderscheiden:

- Propaantank op het perceel 't Weegje 4 (Waddinxveen); de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze tank bedraagt 10 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied minimaal 50 meter is, vormt deze contour geen belemmeringen. Vanwege de beperkte inhoud van deze tank (3 m³) valt deze niet onder het Bevi en is daarom geen sprake van een invloedsgebied groepsrisico.
- Coatingbedrijf op het perceel Centrumbaan 960; bij dit binnen het plangebied gelegen bedrijf bevinden zich gevaarlijke stoffen in emballage, waardoor bij een eventuele brand gevaarlijke stoffen vrij kunnen komen. Door de toegepaste automatische blusinstallatie blijft de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour beperkt tot 20 meter en is deze dan ook gelegen op eigen terrein. Op grond van de Revi is geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico.
- Kunstharsbedrijf op het perceel Centrumbaan 1080; ook dit bedrijf is binnen het plangebied gelegen en beschikt over gevaarlijke stoffen in emballage. Omdat conform de afgegeven vergunning meer dan 10 ton aan stoffen opgeslagen mag worden, is sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 290 meter (beschermingsniveau

2). Binnen deze contour is een aantal (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, waardoor sprake is van een saneringssituatie. Op grond van het Bevi is het toegestaan om in een dergelijk geval de huidige 10^{-5} plaatsgebonden risicocontour op de verbeelding vast te leggen met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Wel dient binnen drie jaar de noodzakelijke sanering te hebben plaatsgevonden. Momenteel vinden onderhandelingen met dit bedrijf plaats en zal naar verwachting een nieuwe milieuvergunning afgegeven worden. Hierdoor is dan uiteindelijk sprake zijn van beschermingsniveau 1, waarbij de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour binnen de perceelsgrenzen blijft liggen.

Mobiele bronnen

Hieronder worden de aanwezige mobiele bronnen in (de directe omgeving) van het plangebied beschreven. Aangezien over de Ringvaart geen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, komt het 'transport over water' niet aan de orde.

- Rijksweg A20; op grond van het Basisnet weg geldt ter plaatse van het bedrijventerrein Gouwe Park een veiligheidszone van 22 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de afstand van de Rijksweg tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing minimaal 60 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering. In het Basisnet is tevens een groepsrisico berekend voor de huidige situatie die kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het groepsrisico niet toenemen. Een nadere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk. Wel blijkt uit de in 2011 vastgestelde gemeentelijke "Visie Externe Veiligheid", dat het voorkomen van toxische stoffen het maatgevende rampscenario is. Nieuwe gebouwen moeten op grond van deze visie dan ook voorzien te zijn van een afsluitbare ventilatie, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden.
- Noord Ringdijk (N207); langs deze weg is, gezien het aantal transportbewegingen, geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een nadere beschouwing van deze bron is niet noodzakelijk.
- Spoorlijn Rotterdam - Utrecht; op grond van het Basisnet spoor geldt langs deze spoorlijn ter hoogte van het plangebied een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 9 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare objecten op ongeveer 90 meter zijn gelegen, vormt deze contour geen belemmering. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een aantal maatregelen die voortvloeien uit het Basisnet spoor, waardoor het groepsrisico verder zal afnemen. Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het groepsrisico door dit bestemmingsplan niet wijzigen. Desondanks is een nadere verantwoording³ van het groepsrisico opgesteld.
- Buisleidingen; zowel op een afstand van 140 meter ten noordwesten als op 210 meter ten noordoosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Beide leidingen hebben een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Er is geen sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour; het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot op 140 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is hierbinnen niet gelegen, zodat deze leidingen geen belemmeringen vormen.

³ Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerrein Gouwe Park e.o., februari 2013.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema externe veiligheid geen beperkingen oplegt ten aanzien van dit bestemmingsplan. Doordat de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen' (zoals kinderen, ouderen en gehandicapten) binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk is en nieuwe risicovolle inrichtingen alleen onder voorwaarden mogelijk zijn, worden de aanwezige risico's op het bedrijventerrein Gouwe Park acceptabel geacht. Wel blijkt uit de in 2011 vastgestelde gemeentelijke "Visie Externe Veiligheid", dat het vrijkomen van toxische stoffen het maatgevende rampscenario is. Nieuwe gebouwen moeten op grond van deze visie dan ook voorzien zijn van een afsluitbare ventilatie, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen een woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Het bedrijventerrein Gouwe Park wordt omgeven door hoofdinfrastructuur (rijksweg A20/A12 en spoorlijn) en andere bedrijventerreinen. Alleen ten zuiden zijn enkele gevoelige objecten gelegen, namelijk burger- en agrarische bedrijfswoningen. Ook aan de oostzijde van de Ringvaart zijn enkele (bedrijfs)woningen gesitueerd, evenals het recreatiegebied "'t Weegje". Om te voorkomen dat ter plaatse van deze gevoelige objecten een verslechtering van het woon- en/of leefklimaat optreedt, maar ook om ervoor te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering, is ervoor gekozen om op het bedrijventerrein Gouwe Park milieuzonering toe te passen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de in de VNG-uitgave opgenomen richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de

ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (meters)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Voor de zonering binnen dit bestemmingsplan is uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor een 'gemengd gebied', aangezien het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur en in de omgeving van de gevoelige objecten ook diverse andere functies voorkomen. Op grond van de hierboven beschreven omstandigheden is dan ook geen sprake van een 'rustige woonwijk'. Daarnaast heeft zonering alleen plaatsgevonden aan die zijden van het bedrijventerrein, waar gevoelige objecten zijn gesitueerd (oosten en zuiden). Langs deze zijden geldt voor een zone van 20 meter, dat hier alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toelaatbaar zijn. Op 70 meter van de rand van het bedrijventerrein is een tweede grens gelegen. Voor het deel van het plangebied dat gelegen is tussen de 20 en 70 metergrens geldt, dat hier bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 toegestaan is. Vanaf de 70 metergrens is ook bedrijvigheid tot maximaal categorie 4.1 mogelijk.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming

(bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft het ODMH onderzocht of binnen het plangebied knelpunten aanwezig zijn met betrekking tot de huidige functie. Hierbij zijn met behulp van het Bodem Informatie Systeem gegevens verzameld over de volgende onderwerpen:

- Voormalige bedrijven (HBB)
- Huidige bedrijven
- Tanks
- (Sloot)dempingen (Bio-s)
- Bodemonderzoekslocaties
- Toepassing grond (grondwerken)
- Bodemkwaliteitskaart
- Grondstromenbeleid

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt, dat in het plangebied één buiten gebruik zijnde tank aanwezig is (geweest). Daarnaast hebben in het verleden bodembedreigende activiteiten in het plangebied plaatsgevonden. Binnen of overlappend met het plangebied zijn dan ook op circa 34 locaties onderzoeken naar de bodem uitgevoerd. In drie gevallen was sprake van een ernstige bodemverontreiniging; hiervan zijn twee locaties in voldoende mate gesaneerd. Voor de nog niet gesaneerde locatie bestaat geen noodzaak om in de nabije toekomst te saneren, aangezien geen humane risico's aanwezig zijn. Voor sommige locaties geldt een vermoeden van bodemverontreiniging en dient nog een historisch, oriënterend of nader bodemonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek kan plaatsvinden bij een ruimtelijke ontwikkeling of in het kader van de vigerende milieuwetgeving (vergunning). Voor enkele locaties geldt dat deze voldoende zijn onderzocht dan wel voldoende zijn gesaneerd. In 2006 is door de voorloper van het ODMH bepaald, dat het gebied Gouwe Park voldoende is onderzocht.

Ter plaatse van de gevoelige objecten ((bedrijfs)woningen op percelen Noord Ringdijk 11, 12 en 13) hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van de informatie uit het Bodem Informatie Systeem worden deze locaties als 'onverdacht' aangemerkt. Dit wil zeggen dat de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse als geschikt wordt geacht voor de woonfunctie.

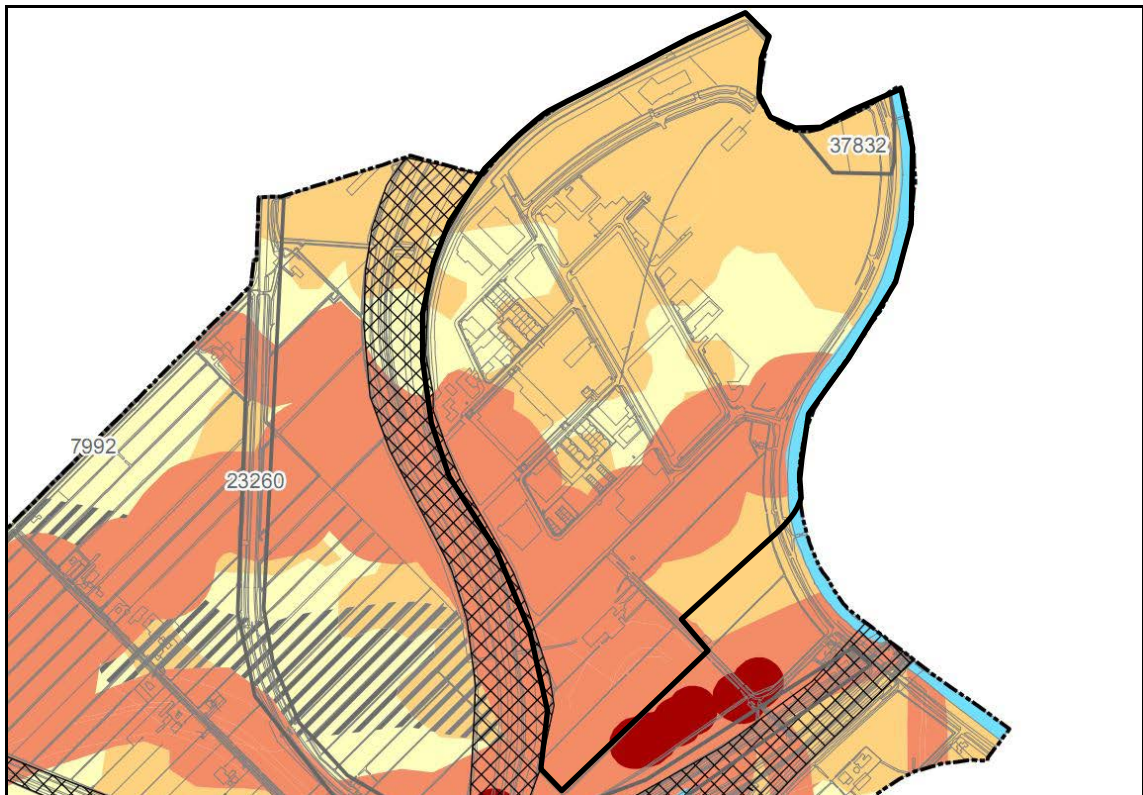
4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om in een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan, rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het archeologiebeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Op hoofdlijnen

worden binnen het bestemmingsplangebied drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, hoge verwachting en zeer hoge verwachting. Deze verwachtingswaarden geven op hoofdlijnen de verwachte dichtheid van archeologische waarden weer (trekkans). Afbeelding 9 betreft een uitsnede van deze verwachtingskaart ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 9: Archeologische verwachting in en om het plangebied (zwart omlijnd).

Ter plaatse van de donkerrood gekleurde delen zou sprake kunnen zijn van historische woonplaatsen in de vorm van huisplaatsen langs een oud bewoningslint of van historische elementen als molens. Voor deze gebieden geldt dan ook een zeer hoge archeologische verwachting. Eventuele bodemverstoringen moeten hier voorkomen worden. Indien toch bodemingrepen gaan plaatsvinden, geldt een onderzoeksplicht indien sprake is van een verstoring vanaf 50 m² en deze dieper reikt dan 30 centimeter onder maaiveld.

Het rood gearceerde deel van de archeologische verwachtingskaart geeft aan dat sprake is van een hoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een (veen)ontginningsas of een zandige tot zavelige afzetting van een stroomgordel of een kreek. Ook voor deze gronden geldt dat eventuele bodemverstoringen voorkomen moeten worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring vanaf 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter.

Aan de okergeel gearceerde delen is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Het gaat hier voornamelijk om gronden waar in het verleden crevasse-afzettingen en/of kreekkruggen aanwezig waren. Net als voor de gronden met een (zeer) hoge verwachtingswaarde, geldt ook hier het uitgangspunt om bodemverstoringen te voorkomen. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht in die gevallen, waar sprake is van een bodemverstoring vanaf 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter.

Aan de lichtgeel gearceerde delen is een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Ondanks deze lage verwachting dienen ook op deze gronden eventuele bodemingrepen voorkomen te worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht in die gevallen, waar sprake is van een bodemverstoring vanaf 5.000 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn drie dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, namelijk één voor de gebieden met een zeer hoge, één voor de gebieden met een hoge en één voor de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op ongeveer 6 kilometer afstand en betreft "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Enkele vogelsoorten die hier verblijven maken mogelijk ook gebruik van de in de direct omgeving van het plangebied liggende weilanden. Daarnaast is langs de spoorlijn Rotterdam - Utrecht een ecologische verbindingszone gelegen, die deel uitmaakt van de EHS. Ten zuiden van "'t Weegje" zijn ook provinciaal beschermde weidevogelgebieden aanwezig. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is, treden geen negatieve effecten op deze soorten en/of gebieden op.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze

categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de daartoe bevoegde minister goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Dit leidt dan ook niet tot afbreuk aan een gunstige instandhouding van eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied.

4.9 Milieueffectrapportage

Beleidskader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderzoek

Dit bestemmingplan bestemd circa 65 hectare aan bedrijventerrein en ongeveer 80 hectare aan overige functies (agrarisch, infrastructuur, water en dergelijke). Hierbij wordt de bestaande (juridisch-planologische) situatie vastgelegd, waardoor het plan conserverend van aard is.

In het Besluit m.e.r. is in bijlage D onder categorie 11.3 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein genoemd. In bijlage C en D is de aanleg, wijziging of uitbreiding van

infrastructuur genoemd. Omdat het hier geen fysieke wijziging betreft, is geen sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding van deze functies. Van een m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake.

Een plan-m.e.r. is wel aan de orde, als het bestemmingsplan kaders stelt voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten, zoals bedoeld in kolom 1 van bijlage C en D uit het Besluit m.e.r.. Het gaat daarbij om de oprichting, uitbreiding en wijziging van deze activiteiten. Aangezien in de planregels de nieuwvestiging van dergelijke bedrijfsactiviteiten is uitgesloten, is het uitvoeren van een plan-m.e.r. niet aan de orde.

4.10 ***Provinciaal milieubelang***

De provincie Zuid-Holland heeft in haar structuurvisie en bijbehorende milieuverordening het provinciaal milieubelang beschreven. Dit belang heeft betrekking op de volgende vier thema's:

- Bescherming van stiltegebieden; in de nabijheid van het plangebied is geen stiltegebied gelegen.
- Windenergie stimuleren; het plangebied is niet gelegen in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windturbines conform notitie Wervelender. Daarnaast betreft het hier het vastleggen van de bestaande (juridisch-planologische) situatie; dit staat de stimulatie van windenergie niet in de weg.
- Beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven; met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het gebied als bedrijventerrein gecontinueerd. Afname van HMC-locaties is dan ook niet aan de orde.
- Het beschermen van grote groepen mensen; hiervoor wordt verwezen naar § 4.4.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat dit bestemmingsplan geen strijdigheid kent met het provinciaal milieubelang.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Het plan heeft de vorm van een gedetailleerd eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zoals in de inleiding is gesteld, is het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij een gedetailleerde wijze van bestemmen is toegepast. Het plan vervult een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het (voormalige) Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover deze van toepassing zijn, gebruik gemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit gediend.

De regels zijn op grond van de SVBP2008 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Als bijlage bij de planregels is het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park" (geactualiseerde versie van 2013) opgenomen. Dit document dient tevens als toetsingskader voor bouwplannen en is tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld.

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De

wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt.

De doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>		<u>Dubbelbestemmingen</u>	
Artikel 3	Agrarisch	Artikel 9	Waarde - Archeologie - 1
Artikel 4	Bedrijventerrein	Artikel 10	Waarde - Archeologie - 2
Artikel 5	Groen	Artikel 11	Waarde - Archeologie - 3
Artikel 6	Verkeer	Artikel 12	Waterstaat - Waterkering
Artikel 7	Water		
Artikel 8	Wonen		

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming Agrarisch is gelegd op de huidige agrarische percelen, waarbij gekeken is naar zowel de feitelijke als de planologische situatie. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor veehouderijbedrijven en paardenfokkerij. Intensieve veehouderij is hierbij uitgesloten. Bijbehorende functies zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, erven en terreinen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen zijn enkele algemene regels opgenomen. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag per agrarisch bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning worden gerealiseerd. De bouw- en goothoogte van gebouwen zijn in de bouwregels opgenomen, terwijl voor bedrijfswoningen tevens een inhoudsmaat is bepaald. Ten slotte bevatten de bouwregels diverse bepalingen omtrent bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals silo's en terreinafscheidingen.

In de bestemming Agrarisch is een zogenaamde nadere eisen regeling opgenomen om te (kunnen) afdwingen dat nieuwe bebouwing conform een gewenste bebouwings- en verkavelingskarakteristiek wordt gerealiseerd. Hiermee worden de aanwezige cultuurhistorische waarden gediend. De te stellen eisen mogen enkel betrekking hebben op de situering van nieuw op te richten bebouwing en de nokrichting van kappen.

Met de in de bestemming opgenomen afwijkingsregeling kan van diverse bouwregels worden afgeweken. Een belangrijke afwijking ziet op het toestaan van extra bouwruimte ten behoeve van mantelzorg. Verder is het mogelijk gemaakt om meer bebouwing toe te staan ten behoeve

van, onder andere, een schuilgelegenheid, een melkstal en sanitaire voorzieningen. In de afwijkingsregels zijn enkele criteria opgenomen waaraan voldaan moet zijn voordat deze bevoegdheid toegepast kan worden.

Om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen worden bewoond ten behoeve van mantelzorg, bevat de bestemmingsregeling een afwijkingsbevoegdheid. In deze regel zijn diverse voorwaarden opgenomen, bijvoorbeeld dat aangetoond moet worden dat de mantelzorg van tijdelijke aard is.

In de bestemming Agrarisch is verder voorzien in een zogenaamd aanlegvergunningstelsel. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn pas toegestaan als het college van burgemeester en wethouders daarvoor een vergunning heeft verleend.

Tenslotte bevat de bestemming een drietal wijzigingsbevoegdheden. Zo kunnen de vorm en het oppervlak van het agrarisch bouwvlak worden gewijzigd, kan een intensieve veehouderij worden toegestaan en is het tevens mogelijk om de bestemming te wijzigen indien het agrarisch bedrijf beëindigd wordt.

Artikel 4: Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor de gronden van Gouwe Park waar bedrijvigheid aanwezig is en/of nog gerealiseerd wordt. Binnen deze bestemming zijn op grond van zonering (zie § 4.5) bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van bestaande legale bedrijvigheid die afwijkend is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan behouden kan blijven. Niet zelfstandige kantoren, behorende bij de toegelaten bedrijven, zijn eveneens mogelijk. Daarnaast zijn wegen en paden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de doeleindenomschrijving opgenomen. Bedrijfswoningen zijn uitgesloten, net als geluidzoneringsplichtige, transport- en/of distributiebedrijven, alsmede risicovolle en/of m.e.r.(beoordelings)plichtige inrichtingen.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt opgemerkt dat is uitgegaan van een flexibele regeling. Op de bestemmingsvlakken zijn grote bouwvlakken opgenomen met zowel een maximale bouwhoogte- aanduiding als een maximum bebouwingspercentage. Dit biedt ruimte om mogelijk toekomstige wijzigingen eenvoudig toe te staan, al zal altijd voldaan moeten worden aan de eis dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Verder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om nadere eisen te stellen, onder andere op basis van het beeldkwaliteitsplan. Ongewenste situaties kunnen hiermee worden voorkomen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bevatten de bouwregels diverse bepalingen. Onder andere voor de hoogte van en het aantal vlaggenmasten, de hoogte van lichtmasten en de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen. Veel van deze maten zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan.

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 15) is in deze bestemming ook een specifieke gebruiksregel opgenomen. Hiermee wordt geregeld, dat detailhandel alleen is toegestaan als het detailhandel in goederen betreft, die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt.

Deze activiteiten dienen ondergeschikt te zijn. De openingstijden moeten vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit en het is niet toegestaan een aparte ingang te creëren.

Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat andersoortige detailhandel zich op Gouwe Park kan vestigen. Het gaat hierbij om internetverkoop, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's boten, caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de vestiging van andere bedrijven, dan voorkomend in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, en van risicovolle inrichtingen. Voordat een van deze afwijkingen kan worden toegestaan, dient aan een aantal criteria te worden voldaan.

Artikel 5: Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, paden, voorzieningen van openbaar nut, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes zijn toegestaan. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn.

Artikel 6: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor alle wegen, waar de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer belangrijker is dan de verblijfsfunctie. De bestemming maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals wegen, ook voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn parkeervoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. In deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten en infrastructurele voorzieningen (bewegwijzering e.d.) geldt een maximum hoogte van 12 respectievelijk 10 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 5 meter.

Artikel 7: Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op alle in het plangebied aanwezige waterlopen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor water(lopen), de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en gemalen.

Artikel 8: Wonen

Aan de aanwezige burgerwoningen in het plangebied is een bestemming Wonen toegekend. Hierbinnen is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Ook bij de woning behorende functies zoals opritten en paden, parkeervoorzieningen, erven, terreinen en tuinen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De maximale bouw- en/of goothoogte zijn op de verbeelding aangegeven en dienen in acht te worden genomen. Voor bijbehorende bouwwerken, welke zijn toegestaan buiten het bouwvlak (in het erfdeel), is voor zowel vrijstaande bijbehorende bouwwerken als voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken een eigen bouwhoogte opgenomen. Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen.

Door middel van een afwijkingsregel kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot. Deze bevoegdheid is opgenomen ten behoeve van mantelzorg en is aan een aantal voorwaarden gebonden. Zo dient een medische verklaring te worden overlegd en mogen geen twee zelfstandige woningen ontstaan.

Met de specifieke gebruiksregels worden regels gegeven voor het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis. Zo moet de woning er als woning uit blijven zien, mag de activiteit niet groter zijn dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak en is detailhandel in principe niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd om deze bestemming te wijzigen in 'Agrarisch', waarbij dan geen bebouwing is toegestaan. Bij toepassing van deze bevoegdheid mogen de gronden elders binnen de gemeentegrenzen worden ingebracht, teneinde daar een nieuwe woning te realiseren.

Artikel 9 tot en met artikel 11: Waarde - Archeologie - 1, 2 en 3

Grote delen van het plangebied zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten. Zo is de bestemming 'Waarde - Archeologie -1' van toepassing op de gronden met een hoge archeologische verwachten. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 50 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter. De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie -2' hebben een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk, indien het bodemversturende activiteiten betreffen met een oppervlak van 100 m² of meer en die dieper reiken dan 30 centimeter. Voor de gronden met een middelhoge archeologisch verwachting is een bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. Hier geldt, dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemversturende activiteiten met een oppervlak van 250 m² of meer en die dieper reiken dan 30 centimeter.

Artikel 12: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de waterkerende functie van de Noord Ringdijk. De bestemming leidt ertoe dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 13: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals toegestane overschrijdingen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten.

Artikel 15: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een aangegeven welk gebruik van de gronden en opstallen binnen het plangebied worden aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemmingsregels.

Artikel 16: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is geregeld, dat binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' de nieuwvestiging van kwetsbare objecten is uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan, na afweging van de risico's en als de Omgevingsdienst Midden-Holland een positief advies heeft afgegeven. Als blijkt dat deze gebiedsaanduiding niet meer van toepassing of verkleind is, dan zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze wijziging ook in dit plan door te voeren.

Artikel 17: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 18: Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag echter ten hoogste 3 meter bedragen en de wijziging mag geen belangen van derden schaden.

Artikel 19: Overige regels

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden, waarbij het plan toegezonden is aan onder andere de provincie, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Omgevingsdienst Midden-Holland, de Veiligheidsregio Hollands Midden en het Bedrijvenschap Gouwepark. Reacties die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt, zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', die deel uitmaakt van de bijlagen van dit bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 13 februari 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarop dit bestemmingsplan met de aanwezigen is besproken. Het betreft hier geen inspraakavond, zoals bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening. De op deze avond binnengekomen reacties zijn in dit plan verwerkt, voor zover deze van toepassing waren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen (28 februari 2013 tot en met 10 april 2013). Binnen deze periode zijn zes zienswijzen binnengekomen. Deze zijn in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt immers een consoliderende planologische regeling voor reeds bestaande functies en gebruik. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en is aannemelijk dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Het bedrijvenschap "Regio Gouda" is eigenaar van de gronden en voert een exploitatie met positief saldo.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	57
Artikel 1 – Begrippen.....	57
Artikel 2 – Wijze van meten	64
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	65
Artikel 3 – Agrarisch	65
Artikel 4 – Bedrijventerrein.....	71
Artikel 5 – Groen	75
Artikel 6 – Verkeer	77
Artikel 7 – Water	78
Artikel 8 – Wonen	79
Artikel 9 – Waarde – Archeologie - 1	82
Artikel 10 – Waarde – Archeologie - 2	84
Artikel 11 – Waarde – Archeologie - 3	86
Artikel 12 – Waterstaat – Waterkering	88
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	91
Artikel 13 – Antidubbeltelregel	91
Artikel 14 – Algemene bouwregels	91
Artikel 15 – Algemene gebruiksregels.....	91
Artikel 16 – Algemene aanduidingsregels.....	92
Artikel 17 – Algemene afwijkingsregels	92
Artikel 18 – Algemene wijzigingregel	93
Artikel 19 – Overige regels	93
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	95
Artikel 20 – Overgangsrecht.....	95
Artikel 21 – Slotregel.....	96

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpGouwepark-Ow01 met de bijbehorende regels en bijbehorende bijlagen.

Verbeelding:

de digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.”, bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede kappers, schoonheidssalons, hondentrimsalons en pedicures die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

Aan huis verbonden beroep:

het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied, die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

Agrarisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige (of commissie van deskundigen) op het gebied van land- en tuinbouw.

Archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage:

- a. indien het percentage een bestemmingsvlak betreft: de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- b. indien het percentage een bouwperceel betreft: een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Een sociale werkvoorziening wordt hier niet onder verstaan.

Bedrijventerrein:

terrein, waarop hoofdzakelijk de vestiging van bedrijven is toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan:

het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Gouwe Park" dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld en die van deze regels deel uitmaakt.

Beperkt kwetsbaar object:

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bruto vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, inclusief magazijnen en overige dienstruimten.

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de tengevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige zeldzaamheidswaarde bezitten dat het behoud van belang is te achten.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

Internetverkoop:

de uitsluitend via internet en/of andere media plaatsvindende bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse geen toonruimte/showroom en afhaalmogelijkheid aanwezig is en geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt.

Kampeerboerderij:

een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie is onttrokken of een gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak, dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen.

Kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

Kassen:

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, schaduw- en gaaskassen daaronder begrepen, uitgezonderd boog- en tunnelkassen.

Kunstwerk:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Kwetsbaar object:

een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

Maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge een maatvoeringssymbool – in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als het gebruik zijn toegestaan.

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan een persoon die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband en commercieel verband.

Nevenfunctie / neventak:

onderdelen van een bedrijf, waarvan de gezamenlijke productieomvang een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf, met dien verstande dat de productieomvang van de neventakken/nevenfuncties afzonderlijk in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak mag bedragen.

Overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk.

Paardenbak:

een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond, kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport, dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

Paardenfokkerij:

het fokken, trainen en verzorgen van paarden.

Peil:

de hoogte van de weg, dan wel de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw.

Recreatief medegebruik:

vormen van recreatie (zoals wandelen en varen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn.

Risicovolle inrichting:

een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

Veehouderij:

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond. Intensieve veehouderij valt hier niet onder.

Vloerpeil:

de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw weergegeven ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf in omvang van tenminste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang, met een ondersteunend advies van een agrarisch deskundige.

Voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn.

Voorziening van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

Waarde - Archeologie - 1:

gronden met een zeer hoge archeologische verwachting, zoals bedoeld op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zuidplas.

Waarde - Archeologie - 2:

gronden met een hoge archeologische verwachting, zoals bedoeld op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zuidplas.

Waarde - Archeologie - 3:

gronden met een zeer middelhoge archeologische verwachting, zoals bedoeld op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zuidplas.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Zorgboerderij:

de opvang van zorgbehoevenden, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. het bebouwingspercentage:
het deel van het bouwvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten. Dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het bouwperceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer (exclusief isolatiemateriaal), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijbedrijven;
- b. bedrijfswoningen;
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke opbouw in de vorm van de bestaande karakteristiek van het gebied bestaande uit een kenmerkende afwisseling van parallel lopende weidepercelen met schei- en kavelsloten;
- d. (dag)recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen, varen en vissen;

met daarbij behorend(e):

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen.

met dien verstande dat:

- k. kassen niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 respectievelijk 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende vrijstaande bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5,5 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 meter indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel worden opgericht;
 - 1,5 meter indien deze buiten het bouwvlak worden opgericht;
 - 5 meter indien deze binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - per bouwvlak niet meer dan één paardenbak is toegestaan;
 - de oppervlakte van een paardenbak niet meer dan 800 m² mag bedragen;
 - bij de paardenbak geen lichtmasten zijn toegestaan;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 3.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Afwijking realisatie schuilgelegenheid, melkstal of berging

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a en toestaan dat buiten het bouwvlak een schuilgelegenheid, melkstal of berging wordt opgericht, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- b. het grondoppervlak niet meer dan 50 m² mag bedragen.

3.4.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering een overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maakt; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuregels of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- b. het bouwvlak niet verder mag worden overschreden dan vanwege milieuregels of dierenwelzijn noodzakelijk is; indien overschrijding om andere redenen mogelijk wordt gemaakt, mag het bouwvlak aan één zijde met niet meer dan 500 m² worden overschreden;
- c. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. het leefmilieu van nabij gelegen woningen niet onevenredig wordt aangetast;
- e. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en c van deze regel wordt voldaan.

3.4.3 Afwijking oprichten sanitaire voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder d, voor oprichten van sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie als bedoeld in 3.5.1 onder b, met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter mag bedragen;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.

3.4.4 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a, voor het overschrijden van de maximaal toegestane inhoudsmaat, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 3.6.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 15 is binnen de agrarische bouwvlakken het gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan, indien het betreft:

- a. de verkoop aan huis van agrarische producten die binnen het bedrijf zijn voortgebracht, met dien verstande dat:
 - de nevenfunctie(s) ten alle tijde ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en plaats dient te vinden binnen het bouwvlak;
 - geen sprake mag zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen;
 - parkeren op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats dient te vinden;
- b. kleinschalige verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:
 - het aantal kampeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 15;
 - het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;
 - het kleinschalige kampeerterrein landschappelijk ingepast is en waarvoor een inrichtingsplan is overlegd, dat ter toetsing is voorgelegd aan een landschapsdeskundige inzake de vraag of sprake is van een adequate landschappelijke inpassing.

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 onder h teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, vallend buiten het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het scheuren of frezen van grasland ten behoeve van andere gewassen dan gras- en voedergrassen voor gebruik op het bedrijf waar deze voedergrassen worden geteeld;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, tenzij het kavelpaden betreft ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen, voor zover gelegen in de lengterichting van de kavels (dus geen dwarssloten).

3.7.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.7.3 Voorwaarden en advies

De in 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

3.8 Wijzigingsbevoegdheden

3.8.1 Wijziging vorm / oppervlak agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de vorm en/of het oppervlak van het agrarisch bouwvlak te veranderen vanuit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, met dien verstande dat:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling een verandering van vorm of oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk maakt; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuregels of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- b. de oppervlakte met niet meer dan 20% mag worden vergroot, tenzij vanwege milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;
- c. geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- e. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ter toetsing wordt voorgelegd aan een agrarisch deskundige.

3.8.2 Wijziging bestemming na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de bestemming van een agrarisch bouwvlak na algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. wijziging ten behoeve van een van de volgende functies is toegestaan:
- veearts, veehandelsbedrijf;
 - ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk);
 - opslag/stalling van niet-agrarische goederen (zoals boten, caravans) in bestaande bebouwing;
 - paardenstalling, paardenpension;
 - kampeerboerderij;
 - bed en breakfast / recreatief nachtverblijf;
 - sociale functie / zorgboerderij (zoals resocialisatie, therapie, gehandicapten, kinderopvang);
- al dan niet in combinatie met wonen;
- b. ingeval wijziging naar woonfunctie plaatsvindt, wijziging alleen is toegestaan met inachtneming van het volgende:
- de bestemming van het gehele bouwvlak dient gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding "voormalig (agraris) bedrijf (vab)", of in "Wonen-(vab)" in combinatie met "agraris met waarden";
 - het is niet toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, de bestaande gebouwen uit te breiden of volledig te herbouwen;
 - het aantal woningen mag niet toenemen;
 - de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agraris) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de (agraris) deskundige omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan;
- c. ingeval wijziging naar een van de in 3.8.2. onder a genoemde functies plaatsvindt, met uitzondering van de functie wonen, wijziging alleen is toegestaan met inachtneming van het volgende:
- bij de beoordeling van een verzoek om wijziging worden de verkeersaantrekkende werking en verkeersontsluiting mede in beschouwing genomen;
 - de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agraris) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de (agraris) deskundige omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan.
- d. in aanvulling op het bepaalde in 3.8.2 onder b punt twee is het oprichten van nieuwe bebouwing toegestaan, indien de aanwezige bebouwing in een zodanig slechte staat verkeert, dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd of van de aanwezige bebouwing geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt, met dien verstande dat:
- nieuwbouw gepaard gaat met de sloop van de bestaande bebouwing;
 - de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van te slopen bebouwing, tot een maximum van 250 m²;
 - een inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 4 – Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' uitsluitend bedrijven tot en met de aangegeven categorie toegestaan zijn;
- b. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van bedrijven als genoemd onder a;

met daarbij behorend(e):

- c. wegen en paden;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- k. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- l. transport- en distributiebedrijven niet zijn toegestaan;
- m. nieuwe Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. sociale werkvoorzieningen niet zijn toegestaan;
- o. m.e.r. plichtige en formeel m.e.r. beoordelingsplichtige activiteiten conform het Besluit m.e.r. niet zijn toegestaan;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' een risicovolle inrichting is toegestaan;
- q. indien de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde in 4.1 onder a tot en met j, deze situatie (bouwen en gebruik) mag worden voortgezet.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- d. de afstand van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;

- e. per bedrijf mag het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak bedragen met een maximum van 3.000 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder e, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 3.600 m².

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast" is één reclamemast toegestaan ten behoeve van het bedrijventerrein; de hoogte van deze reclamemast mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- b. per bedrijfsperceel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan;
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 75% van de maximaal toegestane bebouwingshoogte;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
- e. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de hoogte van hijsinstallaties mag niet meer dan 9,5 meter bedragen;
- g. de hoogte van oriëntatieborden op een bedrijfsperceel mag niet meer dan 1,5 meter bedragen en de breedte niet meer dan 1 meter;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en de uitstraling van bouwwerken, alsmede aan de inrichting van de bedrijfspercelen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierbij worden de beeldkwaliteitseisen betrokken, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Afwijken ten behoeve van realisatie telecommunicatiemast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 10 meter ten behoeve van de uitbreiding van de reclamemast met telecommunicatiemogelijkheden, met dien verstande dat de hoogte van reclame-uitingen niet meer dan 25 meter mag bedragen.

4.5 Specifieke gebruiksregel

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt, naast het bepaalde in artikel 15, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:

- a. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;

4.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel in badkamers en daarbij behorende artikelen en/of materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - badkamers'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a en bedrijven toestaan, die:

- a. behoren tot een hogere milieucategorie, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van categorie 3.1 maximaal categorie 3.2 is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van categorie 3.2 maximaal categorie 4.1 is toegestaan;
 - 3. ter plaatse van categorie 4.1 maximaal categorie 4.2 is toegestaan;
- b. niet zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende bouwperceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid.

4.6.2 Afwijken ten behoeve van realisatie risicovolle inrichting

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder o en nieuwe risicovolle inrichtingen toestaan, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met dien verstande dat:

- a. de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel;
- b. een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd.

4.6.3 Afwijken ten behoeve van realisatie detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 en het bepaalde in 15 onder f en het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van de volgende detailhandelsactiviteiten toestaan:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;

- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen, te weten auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c. internetverkoop.

4.6.4 Voorwaarden afwijking

De in 4.6.1, 4.6.2 en 4.6.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, nadat advies is ingewonnen bij de Omgevingsdienst Midden-Holland en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 – Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorend(e):

- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- g. kunstwerken;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. straatmeubilair;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en de uitstraling van bouwwerken, alsmede aan de inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierbij worden de beeldkwaliteitseisen betrokken, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6 – Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;

met daarbij behorend(e):

- b. ongebouwde parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. straatmeubilair;
- f. waterlopen en -partijen;
- g. kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van infrastructurele voorzieningen, zoals bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en de uitstraling van bouwwerken, alsmede aan de inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierbij worden de beeldkwaliteitseisen betrokken, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 7 – Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterlopen en waterberging;
- c. de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- d. kunstwerken, zoals oeververbindingen in de vorm van bruggen, dammen, duikers en dergelijke;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- i. vlonders en steigers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of inde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken (bijvoorbeeld bruggen) mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en de uitstraling van bouwwerken, alsmede aan de inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierbij worden de beeldkwaliteitseisen betrokken, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 8 – Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;

met daarbij behorend(e):

- c. paden, opritten en parkeervoorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. tuinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen, reclame- en lichtmasten.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ is aangegeven;
- c. de inhoud van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 meter;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;

- d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m² per hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 *Afwijken mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder d, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders tevens afwijken van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 8.4.1;
- b. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd met een pre-fab-woonunit.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 *Afwijken mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 onder h, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- d. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;

8.4.2 *Afwijken aan-huis-verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1, onder b, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijf in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimte niet nadelig beïnvloedt;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;

- d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m², met dien verstande dat, dat bij de aanwezigheid van een aan-huis-verbonden beroep een maximaal gezamenlijk oppervlak van 30% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 50 m² mogelijk is;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' in zijn geheel te wijzigen naar 'Agrarisch', met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. de bestaande bouwmogelijkheden elders binnen de gemeentegrenzen kunnen worden ingebracht.

Artikel 9 – Waarde – Archeologie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie - 1” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.2.2 Bouwen in andere bestemmingen

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -1" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 9.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden en advies

De in 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 10 – Waarde – Archeologie - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie - 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.2.2 Bouwen in andere bestemmingen

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 10.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 10.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden en advies

De in 10.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 11 – Waarde – Archeologie - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie - 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

11.2.2 Bouwen in andere bestemmingen

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 4. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 5. het doen van opgravingen;
 6. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 11.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden en advies

De in lid 11.3.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 4. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 5. het doen van opgravingen;
 6. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 12 – Waterstaat – Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 12.1, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

12.2.2 Bouwen in andere bestemmingen

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- c. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming “Waterstaat - Waterkering” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.3.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 – Algemene bouwregels

14.1 Uitsluiting bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

14.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 15 – Algemene gebruiksregels

Tot een met de bestemmingsregels strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik of het laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als logies voor tijdelijke werkkrachten of recreanten;
- f. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.5;
- g. het stallen en/of plaatsen en/of geplaatst hebben van stacaravans en recreatiewoningen;
- h. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 16 – Algemene aanduidingsregels

16.1 Veiligheidszone - bevi

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een Bevi-inrichting.

16.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de van toepassing zijnde bestemmingen, gelden de volgende bouwregels:

- a. het bouwen van nieuwe kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. het bouwen van nieuwe beperkt kwetsbare objecten is alleen toegestaan na een positief advies van het ODMH en na verantwoording van de risico's.

16.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits:
 - 1. de betreffende risicovolle activiteit ter plaatse is beëindigd, of
 - 2. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd, waaruit blijkt dat de risicocontouren op het eigen bouwperceel zijn gelegen;
- b. De aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verkleind, mits:
 - 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 - 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 17 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

- b. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m1, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.

Artikel 18 – Algemene wijzigingregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 19 – Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 – Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 20.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 20.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 20.1.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 20.1.3 Het bepaalde in 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- 20.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 20.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 20.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 20.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 20.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 20.2.4 Het bepaalde in 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

- Plangrens

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie - 1
- Waarde - Archeologie - 2
- Waarde - Archeologie - 3
- Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

- Bouwvlak

Functieaanduidingen

- Bedrijf tot en met categorie..
- Risicovolle inrichting
- Specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast
- Specifieke vorm van detailhandel - badkamers

Maatvoeringen

- 12 Maximale bouwhoogte (m)
- 6 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
- 2 Maximum aantal wooneenheden
- 70% Maximum bebouwingspercentage (%)
- 3600 Maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)

Gebiedsaanduidingen

- Veiligheidszone - bevi



Blad 1

project: Bedrijventerrein Gouwe Park e.o.

gemeente: Zuidplas

type: Ontwerpbestemmingsplan

opgesteld door: Gemeente Zuidplas

datum: 1 mei 2013

schaal: 1 : 1.000 (A0)

identificatienummer: NL.IMRO.BpGouwePark-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.BpGouwePark-Va01

kaartnummer: 1 van 2

gemeente Zuidplas

BODG ruimtelijk advies



