

Bestemmingsplan

's Gravenweg 121/123 Nieuwerkerk a/d IJssel

NL.IMRO.1892.BpGravenweg121123-Va01



Bestemmingsplan

's Gravenweg 121/123 Nieuwerkerk a/d IJssel

NL.IMRO.1892.BpGravenweg121123-Va01

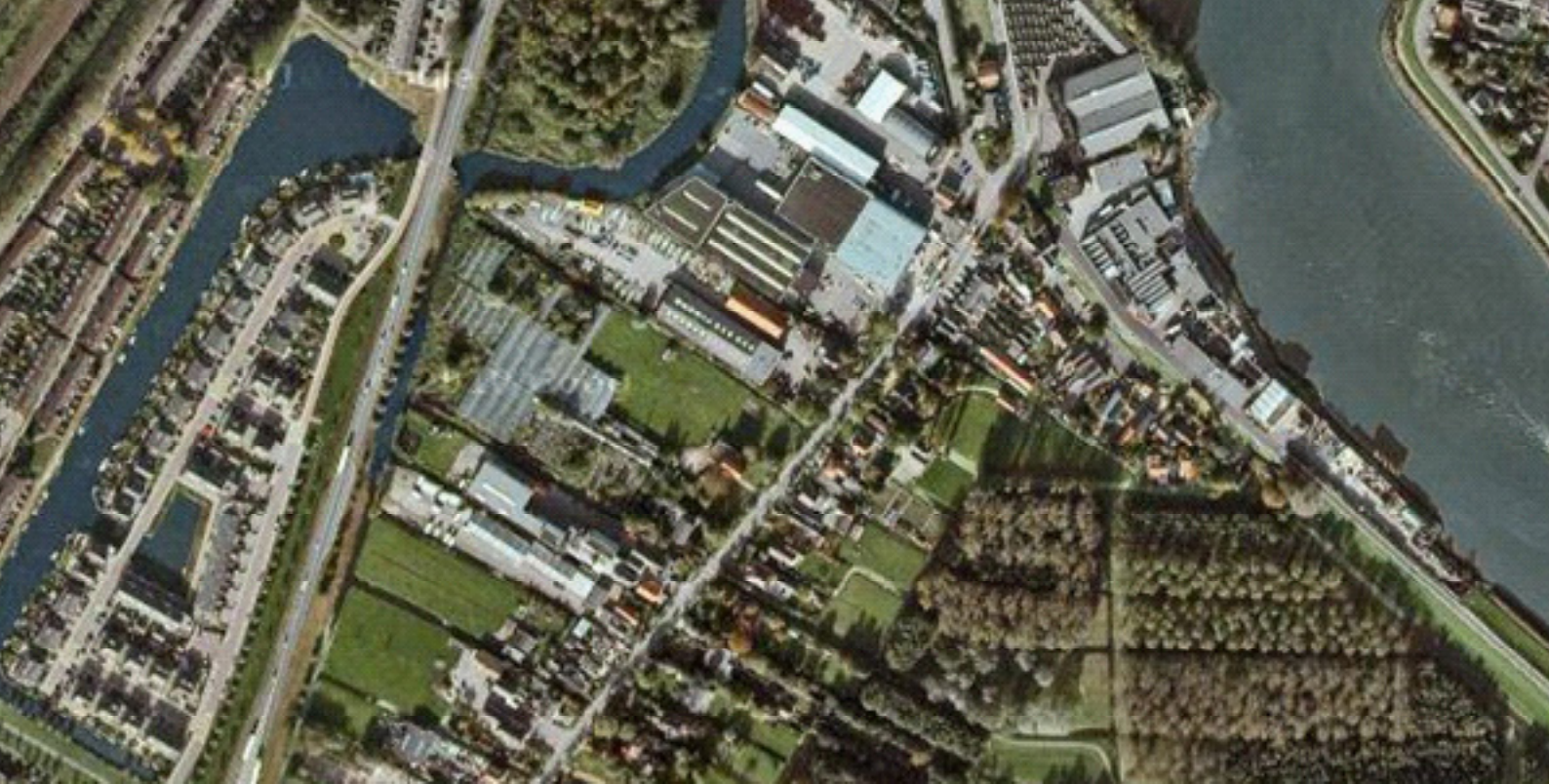
6 maart 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Aard en doelstelling	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Situatie	6
2.1	Geschiedenis	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Relevante beleidskaders	11
3.1	Nationaal	11
	<i>AMvB, Nota Ruimte</i>	11
3.2	Provinciaal	12
	<i>Provinciale Structuurvisie en Verorden. Ruimte</i>	12
	<i>Ecologische hoofdstructuur</i>	15
3.3	Gemeentelijk	16
	<i>Interregionale Structuurvisie 2010-2030</i>	16
	<i>Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas</i>	16
	<i>Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel</i>	17
	<i>Bestemmingsplan 's Gravenweg</i>	19
4	Ruimtelijk kader en onderzoeken	20
4.1	Ruimtelijk toetsingskader 's Gravenweg	20
4.2	Archeologie	22
4.3	Flora en Fauna	23
4.4	Geluid	24
4.5	Bodemkwaliteit	24
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Milieuhinder bedrijven	25
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Kabels en leidingen	28
4.10	Watertoets	29
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Inleidende regels	31
5.2	Bestemmingsregels	31
5.3	Algemene regels	32
5.4	Overgangs- en slotregels	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Regels

Verbeelding



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

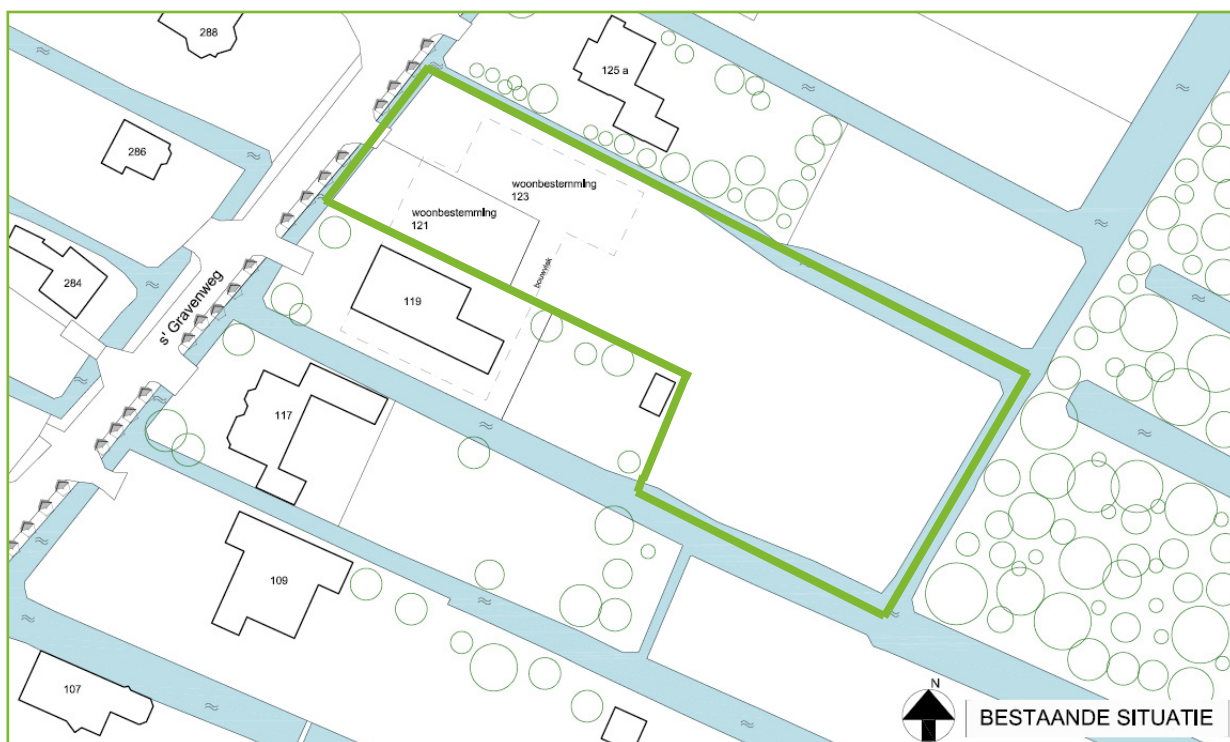
Familie Van der Heiden uit Capelle aan den IJssel is voornemens een nieuwe woning met garage, carport en zwembad te realiseren op het perceel 's Gravenweg 121/123 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit kavel is oorspronkelijk een dubbel kavel. Hierop stond een tweetal woningen. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie de functie 'wonen' opgenomen. Het bestemmingsplan is geënt op een tweetal kleinere woningen. De nieuwe woning is echter niet te realiseren binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de woning toch te kunnen realiseren is in overleg met de gemeente Zuidplas besloten een nieuw postzegelbestemmingsplan te maken. De gemeente Zuidplas heeft aangegeven dat de plannen passen binnen de toekomstige ontwikkelingen langs de 's Gravenweg en steunt het plan. Derhalve wil zij meewerken aan deze ontwikkeling. Voor u ligt het bestemmingsplan. Alle bijbehorende onderzoeken ten behoeve van genoemde planologische procedure zijn opgenomen in separate bijlagen.

1.2 Aard en doelstelling

Dit bestemmingsplan geldt na vaststelling als vigerend bestemmingsplan voor de locatie 's Gravenweg 121 / 123 te Nieuwerkerk aan den IJssel (zie afbeelding). Deze locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 's Gravenweg van de gemeente Zuidplas. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden twee 'woonstippen' uit het bestemmingsplan 's Gravenweg ingeleverd. Hiervoor in de plaats wordt er met dit nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid geschapen er één (grotere) woning met een schuur, carport en een zwembad te realiseren. De wijze van bestemmen sluit aan bij de gemeentelijke wensen met betrekking tot het in de nabije toekomst integraal te herziene bestemmingsplan 's Gravenweg en zoveel mogelijk bij de standaard van de gemeente.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel (Hoofdstuk 1 tot en met 6) bestaat uit de toelichting. Hierin worden achtereenvolgens de huidige en nieuwe situatie (H. 2), de relevante beleidskaders (H. 3), de milieuonderzoeken (H. 4) en de juridische planbeschrijving (H. 5) en de uitvoerbaarheid (H. 6) behandeld. Het tweede deel bevat de verbeelding. Het derde deel bevat de regels voor het bestemmingsplan. De verschillende onderzoeken zijn in separate bijlagen te vinden.



Ligging plangebied, bestaande situatie

2. Situatie

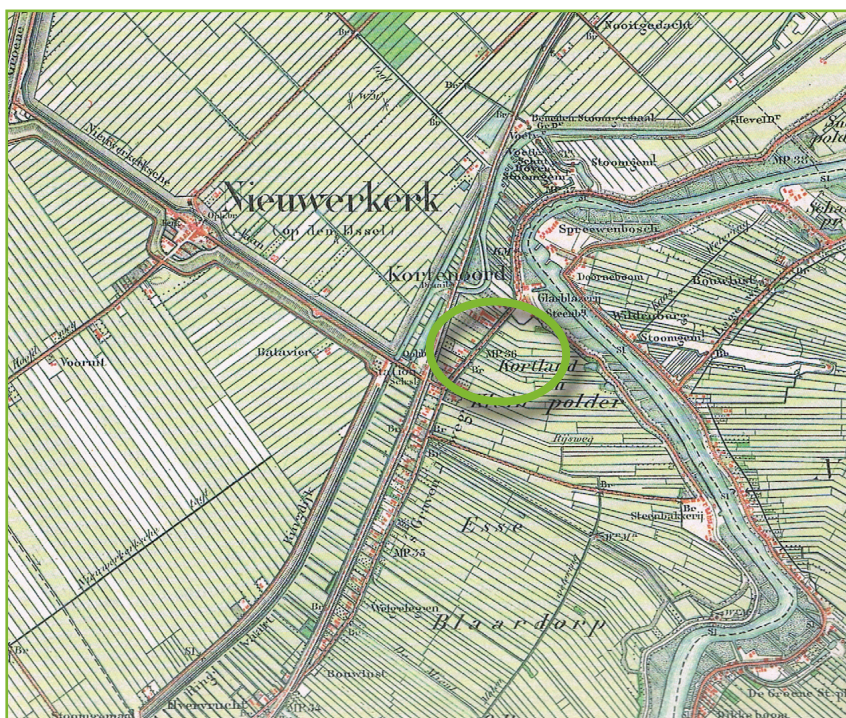
2.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de 's Gravenweg in Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas). Dit is midden in een veenweidegebied. De ontginning van dit gebied is vanaf ongeveer het jaar 1000 begonnen. Er werden langgerechte sloten dwars op de zgn. 'ontginningsas' (de IJssel) gegraven. Deze sloten moesten zorgen voor afwatering van het land. De dieptematen van de kavels bedroegen ca. 1200 - 1300 meter vanaf de as, een zgn. 'cope'. Het einde van een cope werd gemarkeerd door een 'kade'. De 's Gravenweg vormde zo'n 'achterkade'. De kavels werden in eerste instantie gebruikt ten behoeve van de landbouw. Doordat het maaiveld (als gevolg van de wateronttrekking) voortdurend daalde was het na verloop van tijd niet meer geschikt voor de landbouw en werd het gebruikt voor veeteelt. Samen met recreatie heeft het die functie tot op de dag van vandaag.

De beschreven ontginningsvorm heeft ter plaatse van de ontwikkelingslocatie gezorgd voor een redelijk herkenbare ruimtelijke opbouw (zie ook afbeelding). De locatie ligt nabij het punt waar de 's Gravenweg en de IJssel elkaar raken. Hierdoor is het verkavelingspatroon enigszins verstoord ten opzichte van de meer zuidelijk gelegen delen van de 's Gravenweg.

Vooral in het begin van de 20e eeuw is de bebouwing van de 's-Gravenweg verdicht. Op sommige plaatsen is daardoor het landelijke en open karakter ervan verloren gegaan. Ter plaatse van het plangebied is er nog sprake van een deels open en herkenbaar landschap en zijn de kavels en de sloten nog in hun oorspronkelijke hoedanigheid aanwezig. Het te bebouwen perceel vormt één van deze kavels met aan weerszijden sloten. Zij is verbonden met de 's Gravenweg door een smalle brug.

(mede met dank aan 'Het Nederlandse Landschap', S. Barends et al, Uitgeverij Matrijs, 1995 en ArcheoMedia B.V.)



Historische Topografische Kaart, ca. 1905

2.2 Huidige en voormalige situatie



Bestaande en deels voormalige situatie met ligging planlocatie

Zoals reeds beschreven is er in de huidige situatie nog veel te herkennen van de oorspronkelijke situatie en karakteristiek. Die oorspronkelijke karakteristiek van de 's Gravenweg is herkenbaar aan de maat, de beplanting, de sloten en de smalle toegangen naar de kavels (foto 1). De open kavels worden afgewisseld met wat meer gesloten kavels. Achter de locatie bevindt zich Recreatiegebied Hitland. Dit is een openbaar toegankelijk recreatiegebied. In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich verschillende (vrijstaande) woonhuizen (foto 2) en aan de overzijde van de weg enkele niet-agrarische bedrijven.

De locatie zelf is op dit moment in gebruik als grasland (met schapen, foto 4). Voordien heeft de kavel plaats geboden aan een tweetal woningen met enkele bijgebouwen (foto 3). Deze zijn enkele jaren geleden gesloopt.

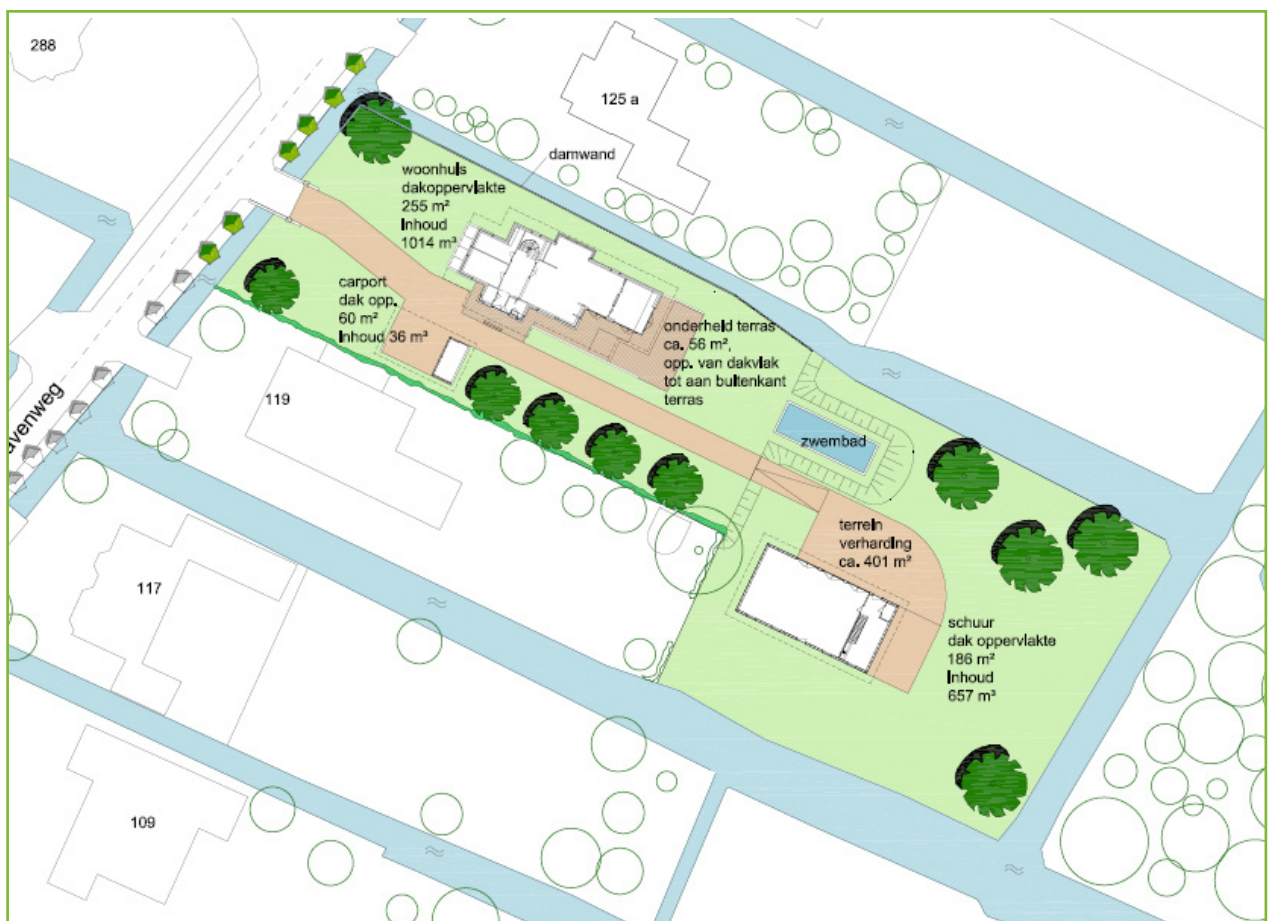


2.3 Toekomstige situatie

De kavel zal worden bebouwd met een woonhuis van één laag met kap. De woning komt op meer dan 1,5 meter vanuit de wegas en behoudt voldoende afstand tot de slootkanten. Onder de woning komt een kelder. In plaats van een dwars op de kavel geplaatste woning is er bewust gekozen voor plaatsing in de lengterichting (loodrecht op de 's Gravenweg). Hierdoor blijft er een zichtlijn over de kavel naar het open achtergebied open. Direct langs de woning komt een pad naar de achterkavel. Aan de rechterkant van het pad is de carport gesitueerd. Deze carport is opgenomen in de groenstructuur die aan de rechterkant van de kavel zal worden geplant.

In de tuin zal een zwembad worden gemaakt. Dit zwembad is niet overbouwd. Het zal slechts worden afgedekt tegen vuilinval.

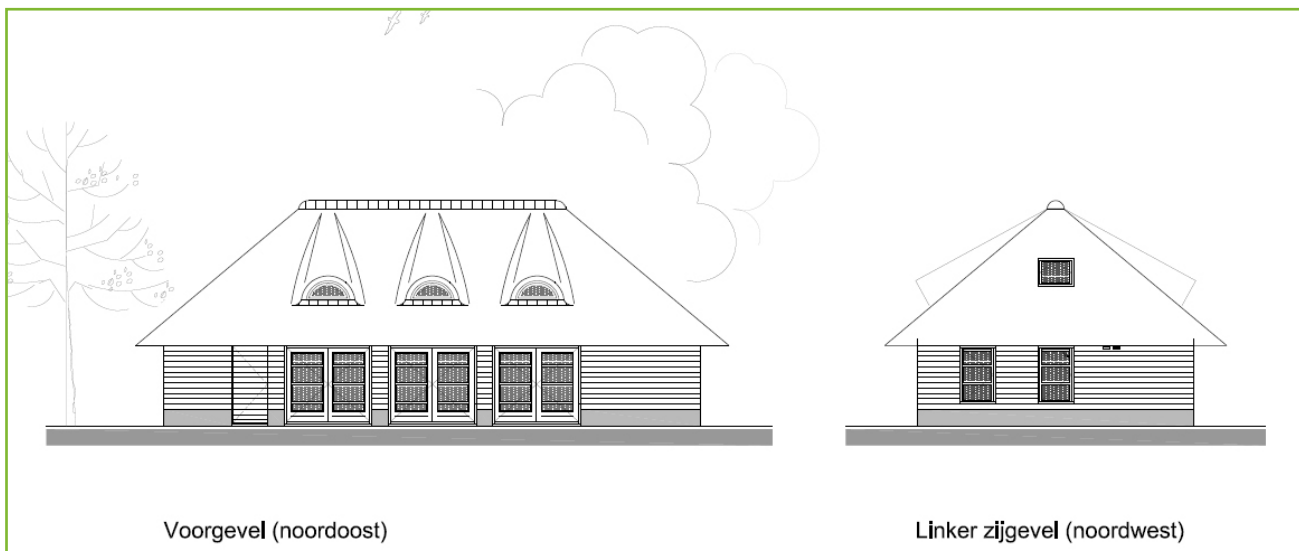
Achter op de kavel komt een schuur. Deze schuur bestaat uit één bouwlaag met een rieten kap. De schuur is zodanig op de kavel gesitueerd dat het uitzicht vanaf de buurkavel (nr. 119) richting recreatiegebied Hitland gehandhaafd blijft.



Nieuwe situatie



Perspectief nieuwe situatie woonhuis (indicatief beeld)



Nieuwe situatie schuur (let op: dit betreft een SO en geeft slechts een indicatie van het ontwerp)

3. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde, voor zover deze niet terugkomen in de overige paragrafen van dit document. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

3.1 Nationaal

AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is één van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (6 juni 2008), waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainport-ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan.

Het plangebied heeft geen directe van invloed zijnde relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Voor het bouwplan zijn ten aanzien van de AMvB Ruimte geen knelpunten te verwachten.

Nota Ruimte (27 februari 2006)

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basis kwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

3.2 Provinciaal

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Provinciale Staten stelden op 29 februari 2012 de geactualiseerde en herziene Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers.



Uitsnede uit Functiekaart Visie op Zuid-Holland

De 'Functiekaart' geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de 'functiekaart' van 'Visie op Zuid-Holland' is de planlocatie, samen met de overige bebouwing langs de 's Gravenweg aangegeven als 'stads- en dorpsgebied' en als 'zoeklocatie bedrijventerrein' (zie afbeelding). Achter de te bebouwen kavel ligt een 'recreatiegebied'.

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit: 'waar en welke'. Op de 'Kwaliteitskaart' zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal (zie afbeelding). Op de 'kwaliteitskaart' van 'Visie op Zuid-Holland' wordt voor het plangebied aandacht gevraagd voor de kwaliteit als stads- en dorpsrand.

De bedoeling van de structuurvisie is dat het contrast tussen stad en land blijft behouden en

gebiedskwaliteiten kunnen worden versterkt. Het stedelijk netwerk zal worden versterkt door het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. De verstedelijking zal zich daarom concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk.

Daarnaast vormt het 'Versterken van de recreatieve functie en groenstructuur' één van de ambities. Het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid van het landschap nabij de stad en het ontwikkelen en compleet maken van de verbinding tussen de verschillende groengebieden is van wezenlijk belang voor de Zuidvleugelgroenstructuur. De 's Gravenweg maakt deel uit van deze groenblauwe structuur.

Conclusie:

Het bouwplan past in de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'.



Uitsnede uit Kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland

Provinciale Verordening Ruimte

Provinciale Staten stelden op 29 februari 2012 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” maar ook de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met provinciaal beleid. Ontwikkelingen in het plangebied dienen daarom getoetst te worden aan het provinciale beleid; de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd met de Provinciale Verordening hebben de Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

Op basis van kaart 1 van de Provinciale Verordening is het plangebied aan te merken als een gebied dat gelegen is binnen de opgenomen bebouwingscontour. Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt dat verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied wordt geconcentreerd. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Binnen de grenzen van de bebouwingscontour zijn er bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken.

Conclusie:

Het bouwplan valt binnen de bebouwingscontour van de provincie Zuid-Holland. Het betreft in dit geval vervanging van twee bestaande woningen door één nieuwe en daarom is er feitelijk geen sprake van uitbreiding of intensivering van het stedelijk gebied.

Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland

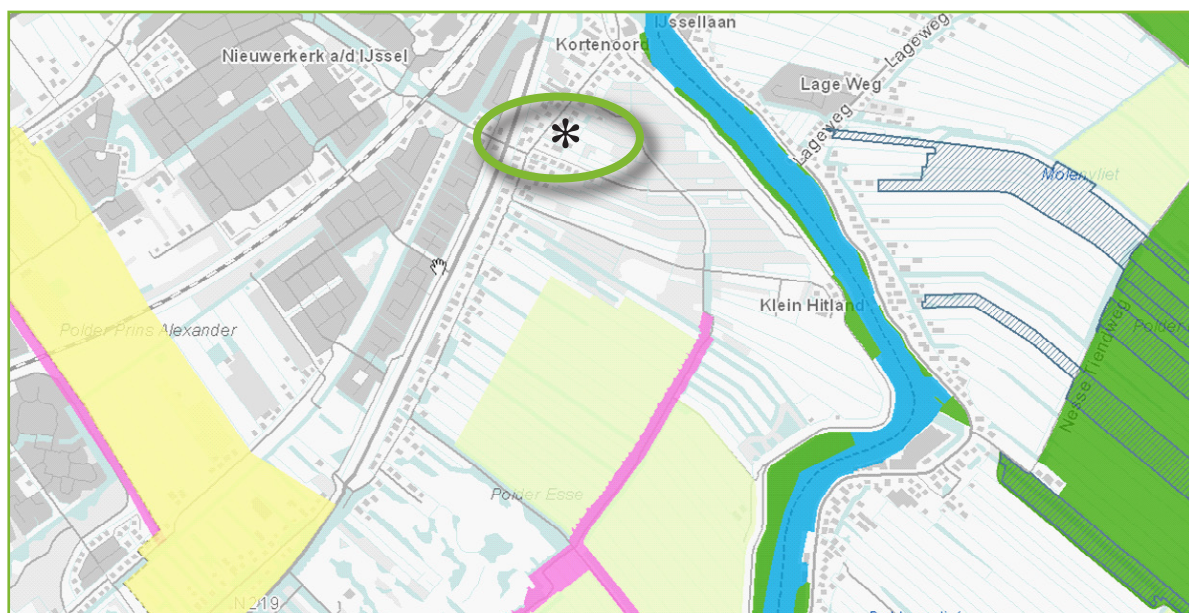
Indien een plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn er strenge regels voor bebouwing en verstedelijking en ligt het grootste primaat bij ecologie en natuur: 'bestemmingsplannen voor gronden die zijn aangeduid als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied wijzen bestemmingen aan die de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk maken en beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden'.

Het voorgenomen plan valt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. In de ruime omgeving ligt een 'belangrijk weidevogelgebied' en een 'waternatuurgebied', maar de afstanden zijn zodanig dat er geen sprake is van een belemmering. Bovendien betreft het geen uitbreiding van de stedelijke functie, maar vervanging van twee bestaande woningen voor één nieuwe.

Het plangebied ligt zodanig ver van Natura2000 gebieden (minimaal 7 km) dat er vanwege de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op deze gebieden.

Conclusie:

Het plan valt buiten de (invloedsfeer van de) Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland en de zgn. Natura2000 gebieden. Er is derhalve geen sprake van een belemmering.



Uitsnede uit de kaart 'Ecologische Hoofdstructuur', Provincie Zuid-Holland

3.3 Gemeentelijk

Interregionale Structuurvisie 2010 - 2030

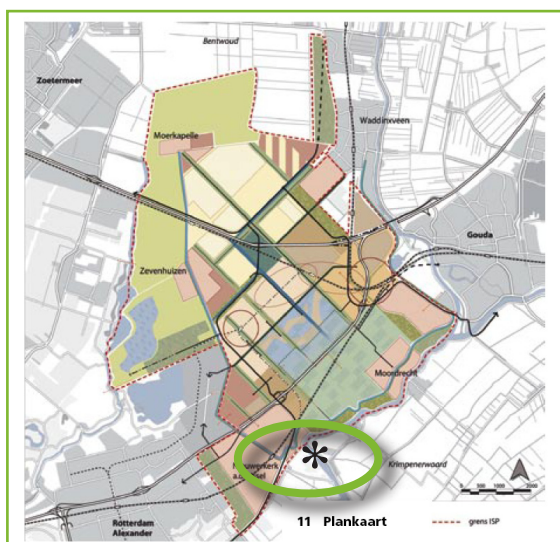
Het plangebied maakt geen deel uit van de Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV). Het grenst er echter wel direct aan. Dit is de reden dat we haar hier toch noemen. Zij bevat afspraken op bestuurlijk niveau over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de driehoek RZG Zuidplas, inclusief de Zuidplaspolder. Naar zijn aard is de ISV een visie, die zich beperkt tot hoofdlijnen. Die hoofdlijnen zijn niet te gedetailleerd, zodat er ruimte blijft voor flexibele invulling. Maar ze moesten tegelijk voldoende houvast bieden voor het intergemeentelijk structuurplan (ISP), dat in 2005 werd opgesteld. De structuurvisie bevat afspraken over:

- indicaties over de aantallen te bouwen woningen, de aan te leggen hectares bedrijventerrein en glastuinbouw;
- de wijze waarop het gebied qua infrastructuur wordt aangesloten op de omgeving;
- de kosten en baten van die aansluitingen, inclusief die voor waterberging en -afvoer;
- de wijze waarop de groenopgave voor het gebied wordt ingevuld;
- de projecten die in ieder geval nodig zijn om de ontwikkeling in goede banen te leiden.

De structuurvisie heeft zelf geen formele, wettelijke status. Het dient als afsprakenkader voor het opstellen, herzien of aanpassen van de relevante streekplannen. De streekplannen zijn wel richtinggevend voor de bestemmingsplannen van gemeenten. De gemeenteraden van de 5 gemeenten in de Zuidplaspolder (Gouda, Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel) hebben de ISV vervolgens in februari en maart 2005 vastgesteld met een Raadsbesluit.

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het plangebied maakt geen deel uit van het op 7 februari 2006 in de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel vastgestelde Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas (ISP), maar grenst hier wel direct aan. De zuidgrens van dit plan ligt namelijk deels op de 's Gravenweg. Het ISP vormt een uitwerking van het hierboven genoemde ISV.



Uitsnede uit de 'Plankaart', Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

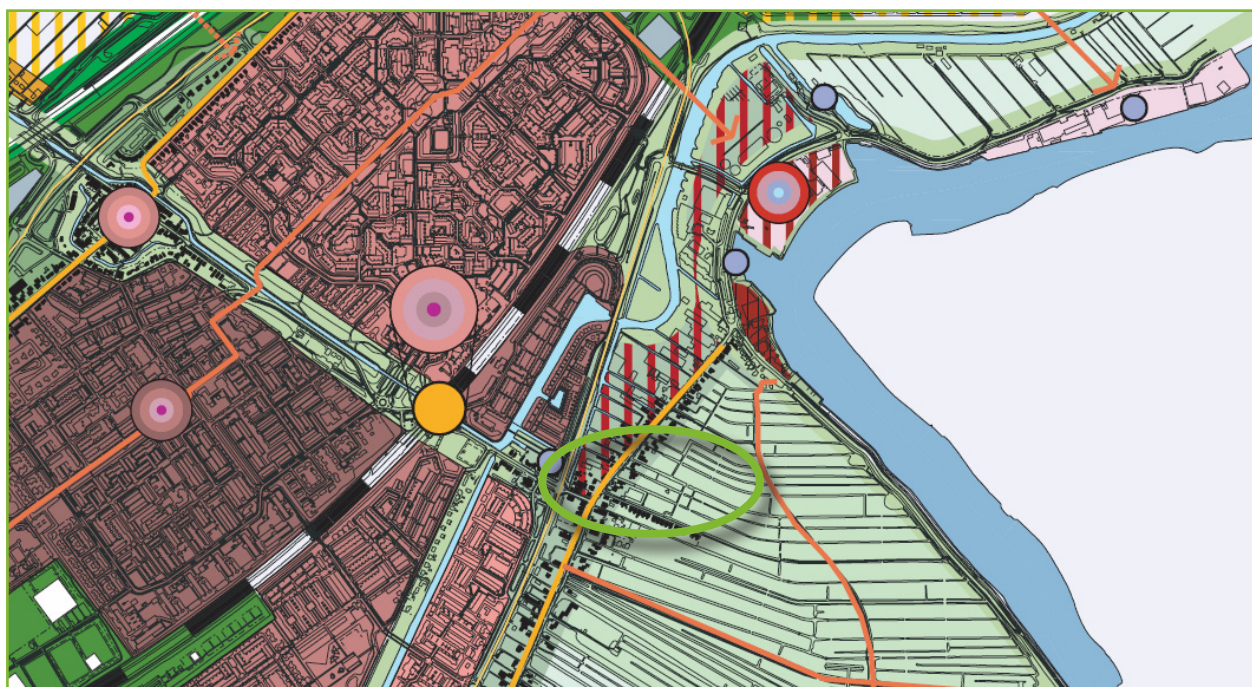
Het plan doet wel uitspraken die betrekking hebben op historische linten of ontginningsassen als de 's Gravenweg. Hierover wordt opgemerkt dat er historische bebouwingslinten in het gebied liggen die een duidelijke relatie hebben met het omliggende landelijk gebied. De oude kernen van de dorpen en alle elementen die daarbij horen, zijn de dragers om het dorpse karakter ook in de toekomst vast te kunnen houden. Het dorpse karakter blijkt daarnaast ook uit een hechte sociale structuur en een bloeiend verenigingsleven. De kreekruigen en de voormalige ontginningsassen in het plangebied kunnen archeologische waarden bevatten. De uitgangspunten voor ontwikkelingen langs de linten zijn samengevat als volgt. Het historisch kavelpatroon is basis voor de stedenbouwkundige structuur en de ontginningstructuur van het restveengebied dient zichtbaar te blijven.

Conclusie:

Aangezien er bij het bouwplan geen sprake is van wijziging in het bestaande kavelpatroon past het plan in de uitgangspunten met betrekking tot de linten- en ontginningsstructuur zoals geformuleerd in het ISP.

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is inmiddels onderdeel van de gemeente Zuidplas. De voor het plangebied geldende structuurvisie is echter de 'Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel', dd. 6 juli 2004 opgesteld door VHP stedenbouwkundigen, architecten en landschapsarchitecten B.V.



Uitsnede en legenda uit de 'Strategiekaart', Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

In de Structuurvisie wordt gezocht naar een subtiële balans tussen conserveren en ontwikkelen. Ook wordt er gezocht naar het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke waarden (ontginningsstructuren, lintbebouwing, waterlopen, rivieren etc.). Het plangebied (de 's Gravenweg) valt volgens de structuurvisie onder de opgave 'Cultuurhistorische waarden'. Dit betekent dat zij een duidelijke plaats krijgen in de structuurvisie.

De structuurvisie karakteriseert het gebied van de 's Gravenweg als een historisch lint in een groene omgeving (Strategiekaart, zie afbeelding). Handhaving en versterking van de karakteristieken van dit gebied zijn hier de belangrijkste uitgangspunten.

Het gebied ten zuidoosten van de 's Gravenweg is voor de toekomst gekarakteriseerd als 'regionaal groen' met een recreatieve functie (Ruimtekaart, zie afbeelding). Dit gebied staat bekend als 'Hitland'. Er wordt hier gedacht aan het handhaven van de agrarische functie in het middengebied van de polder Esse en de handhaving van de huidige twee grotere recreatieve onderdelen (golfbaan, recreatiecentrum Hitland). Voor het overige schetst de Ruimtekaart voor de overzijde van de 's Gravenweg de ontwikkelingen rondom het rivierfront.



Uitsnede uit de 'Ruimtekaart', Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

Conclusie:

Het bouwen van één nieuwe woning langs het historische lint is geen wijziging op structuurniveau en past binnen de geschetste huidige en toekomstige ruimtelijke kaders van de Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel.

Bestemmingsplan 's Gravenweg

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan 's Gravenweg' (vastgesteld dd. 4 april 1995). De 's Gravenweg met de taluds aan weerszijden is primair aangemerkt als waterkering. Dit betekent dat er zonder toestemming van de beheerder van de waterkering geen bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd.

De bestemming voor de te bebouwen kavel is 'W(v)' (woondoeleinden). Deze bestemming valt binnen een bouwvlak. Voor het gedeelte tussen de 's Gravenweg en het bouwvlak geldt de bestemming 'T' (tuinen) en 'T+' voor het gedeelte achter het bouwvlak. Binnen het bouwvlak (voor zover dat de nummers 121 / 123 betreft) staan twee 'stippen'.

Binnen het bouwvlak zijn twee (naar rato van de 'stippen') vrijstaande woningen toegestaan met een maximale inhoud van 800 m³ en een minimale bouwhoogte van twee lagen. De goothoogte bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte is 8 meter. Verder geldt een aantal specifieke eisen voor de maatvoering en onderlinge afstand tot belendingen. Uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen per woning maximaal 50 m² bedragen.

Binnen de aanduiding 'Tuin' (gedeelte tussen 's Gravenweg en bouwvlak) mogen slechts beperkt erfafscheidingen worden opgericht. Ter plaatse van 'Tuin+' mogen, binnen maatvoeringsrestricties, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht tot een maximum van 50 m² per woning.

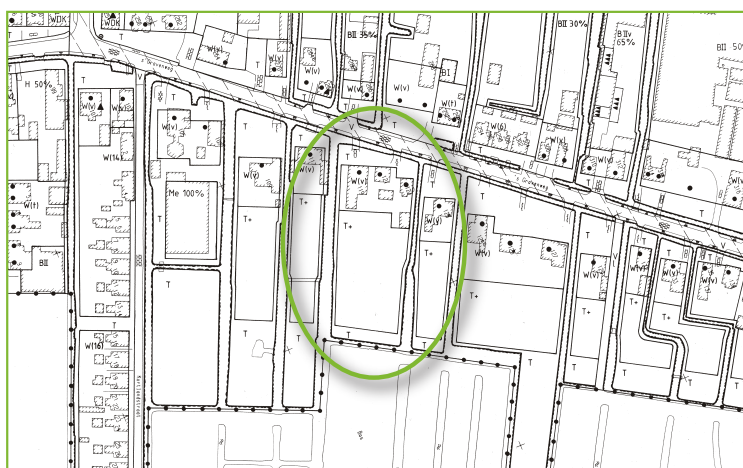
Het bestemmingsplan kent een mogelijkheid tot vrijstelling op de voorgeschreven maatvoering met 10%.

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt bij voorkeur ook niet via een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder 3e Wabo afgegeven. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen voldoen zowel qua inhoud als qua bouwhoogte niet aan de voorschriften. Ter realisatie van het bouwplan zal één woonstip worden ingeleverd met als doel de grotere woning te mogen terug bouwen.

De gemeente Zuidplas is voornemens het bestemmingsplan op korte termijn te actualiseren en heeft aangegeven (brief, 7 november 2011, kenmerk VB/2011/0285) dat het plan op medewerking kan rekenen omdat het wel past binnen het nog vast te stellen toetsingskader voor ontwikkelingen langs de 's Gravenweg (zie ook p. 4.1).

Conclusie:

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 's Gravenweg. Het voldoet echter wel in hoofdlijn aan de toetsingscriteria die voor het te actualiseren bestemmingsplan zullen gaan gelden en kan rekenen op medewerking van de gemeente.



Uitsnede uit Plankaart, Bestemmingsplan 's Gravenweg

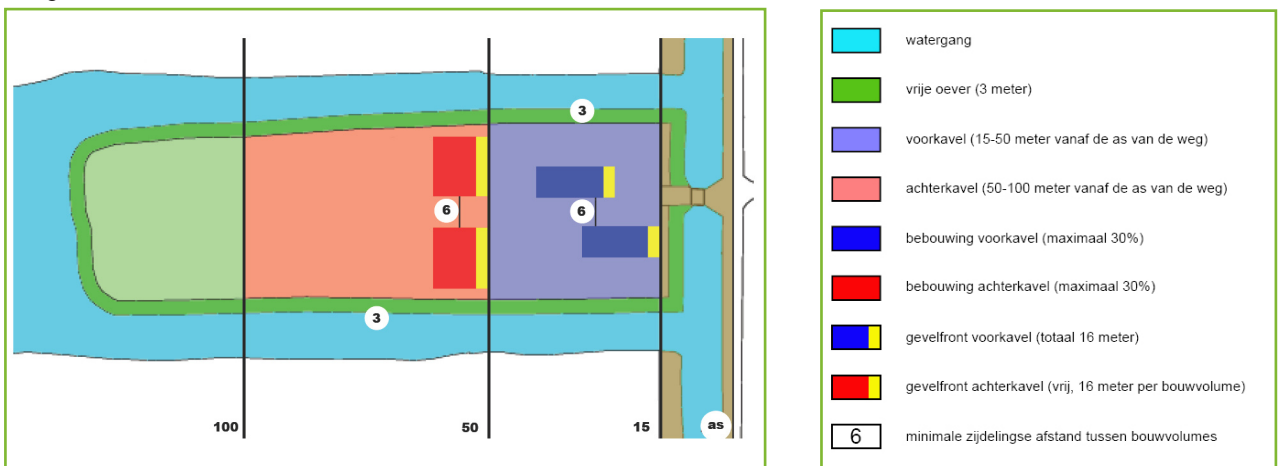
4. Ruimtelijk kader en onderzoeken

4.1 Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg

Het 'Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg' (Gemeente Zuidplas, afdeling VROM, vakgroep stedenbouw, juni 2010) is opgesteld om kaders te bieden aan de (her-)ontwikkeling van kavels aan de 's Gravenweg. Het document zal naar verwachting op korte termijn worden vastgesteld in de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. De wijze van bestemmen in onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij het toetsingskader.

Het document is in eerste instantie bedoeld voor een ander gedeelte van de 's Gravenweg (het deel tussen de Scheve Overweg en de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel). Het gedeelte waar de planlocatie in ligt, behoort niet tot dit gedeelte. De gemeente Zuidplas heeft echter inmiddels ook een concept 'Ruimtelijk toetsingskader 's Gravenweg Oost, dd. december 2011' opgesteld. Dit toetsingskader geldt voor de overige delen van de 's Gravenweg. Het bouwinitiatief voor 's Gravenweg 121 / 123 is aan beide kaders getoetst. Volgens het toetsingskader valt het perceel met nr. 121 / 123 buiten de standaardregels van het toetsingskader dient hiervoor een maatwerkoplossing te worden gevonden.

Het toetsingskader is opgesteld naar aanleiding van diverse vragen om meer volume te mogen bouwen dan planologisch is toegestaan. Het kader wil daar ruimte voor maken met behoud van de landschappelijke waarden. De bedoeling is dat alleen reeds bebouwde kavels de mogelijkheid tot herontwikkeling krijgen. Kavels die in de huidige situatie onbebouwd zijn, dienen dat in de toekomst ook te blijven. De te behouden landschappelijke waarden worden in het kader vooral beschreven in termen van 'zichtlijnen over de dwarsloten en over het erf naar het achterliggende landschap', 'afwisseling van bebouwd en onbebouwd' en 'historisch lint met sloten en wilgen'.



De randvoorwaarden die zijn opgenomen in het document zijn samengevat als volgt.

- Het wegprofiel van de 's Gravenweg dient te blijven behouden en mogelijk versterkt. Vanaf de as van de weg dient daarom een zone van 15 meter aan weerszijden vrij te worden gehouden van bebouwing en dichte of hoge beplanting.
- De bebouwing dient minimaal 3 meter uit de oever (of waterlijn) te blijven.
- Het maximale bebouwingspercentage is 30% van het aangegeven bebouwingsvlak (tot 100

meter uit de wegas).

- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 lagen met kap (10 meter).
- De kavel / het bouwvlak wordt opgedeeld in een voor- en achterkavel. De voorkavel mag maximaal met 1.000 m³ worden bebouwd en de achterkavel met 1.200 m³. Het totaal volume mag maximaal 2.000 m³ bedragen, met in achtname van het bebouwingspercentage.
- De bebouwing dient te worden voorzien van een kap.
- Het totale gevelfront op de voorkavel bedraagt maximaal 16 meter en op de achterkavel maximaal 16 meter per bouwvolume.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet met ca. 1000 m³ voor de woning en ca. 675 m³ voor de schuur (als hoofdgebouw) aan het toetsingskader. Omdat hier echter sprake is van een maatwerkperceel is met de gemeente overeengekomen dat het maximaal totaalvolume op de kavel 2200 m³ mag bedragen, waarbij het volume op de voorkavel maximaal 1200 m³ mag bedragen en op de achterkavel maximaal 1000 m³. Volgens het toetsingskader mag de carport niet aan de voorzijde van de woning worden geplaatst, maar door de specifieke situering en inpassing ervan (zie p. 2.3) past het toch binnen de voorgestelde opzet.

Voor het overige voldoet het bestemmingsplan aan de criteria.

4.2 Archeologie

Behoud en bescherming van archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

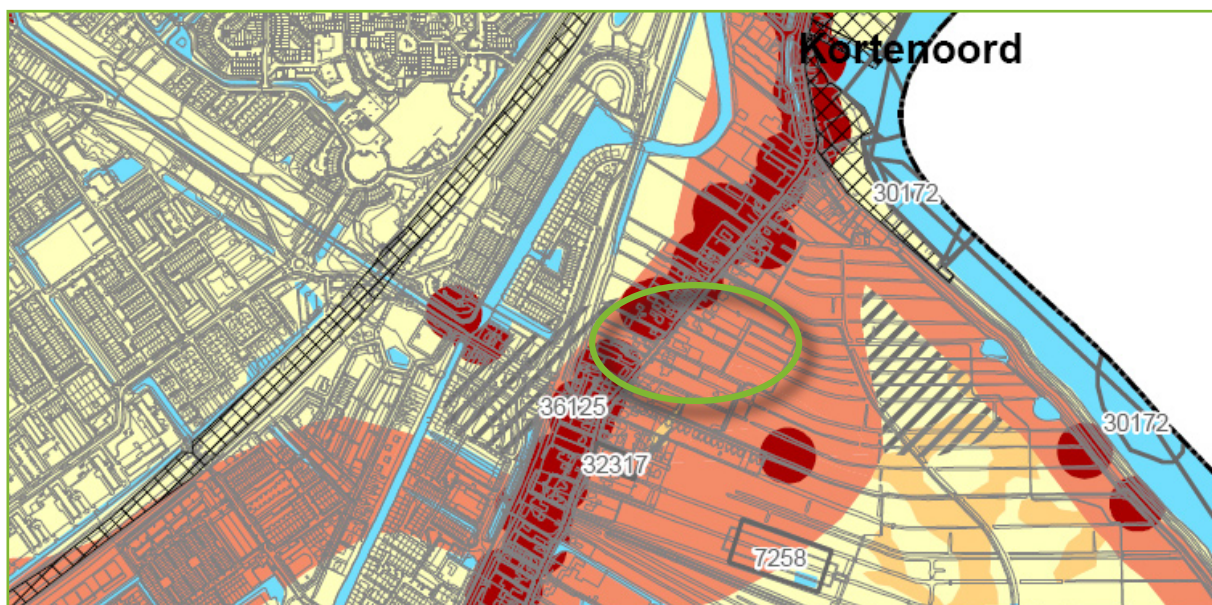
De gemeentelijke beleidsadvieskaart (vastgesteld 23 november 2010) kent het plangebied een hoge archeologische trefkans toe (zie afbeelding). Voor deze gebieden dient voorafgaand aan bodemingrepen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de te verstoren oppervlakte gelijk aan of groter is dan 100 m² en verstoringen vanaf 0,3 m beneden maaiveld. Dit archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd door ArcheoMedia B.V. uit Nieuwerkerk aan den IJssel ('Rapport A11-095-F, Archeologisch onderzoek aan de 's Gravenweg 121-123 te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas), bureauonderzoek', dd. januari 2012). Zie bijlage II).

Uit het onderzoek blijkt dat er voor het plangebied een hoge verwachting op sporen en vondsten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe tijd. Voor de periode late middeleeuwen tot Nieuwe tijd geldt een lage verwachting op resten van bewoning (achtererven). Voor de Nieuwe tijd geldt een middelhoge tot hoge verwachting op resten van bebouwing. Voor de periode late middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd geldt echter wel een hoge verwachting op sporen van agrarisch landgebruik (tuin), ambachtelijke activiteiten (visserij) en infrastructuur (perceelsgreppels, sloten etc.).

Op basis van bovenstaande resultaten is de aanbeveling om de hoge verwachting op archeologische resten te toetsen en een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren ter plaatse van de geplande verstoring in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Daarnaast bestaat de kans dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn die in de uitvoeringsfase van de bouw aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever zal de aannemer(s) verplichten om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en deze te melden bij de bevoegde overheid.

Conclusie:

Op basis van het bureau-onderzoek wordt geconcludeerd dat aanvullend booronderzoek noodzakelijk is. Dit zal op korte termijn - parallel aan de ruimtelijke ordeningsprocedure - gaan plaatsvinden.



Uitsnede uit de 'Archeologische Beleidsadvieskaart Gemeente Zuidplas'

4.3 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Om er achter te komen of er waarden in het geding zijn is er een quick-scan uitgevoerd door BK Infra & Leisure uit Hoorn (zie bijlage V, 'Flora en faunaonderzoek 's Gravenweg te Nieuwerkerk a.d. IJssel', versie 3.0, 9 oktober 2012). Deze quick-scan geeft een indicatie voor de mogelijk te verwachten beschermde soorten.

Het blijkt dat er uit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan (zie ook p. 3.2, Ecologische Hoofdstructuur).

Het blijkt dat er geen sprake is van ontheffingsplichtige beschermde flora in het gebied. De algemeen voorkomende beschermde soorten grote kaardenbol en zwanenbloem zijn aangetroffen in het gebied. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht.

Qua fauna worden de volgende zaken geconstateerd. Vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of mogelijke/potentiële nestlocaties daarvan zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Verwacht wordt dat het perceel niet van (wezenlijk) belang is als leefomgeving voor vleermuizen. Dit geldt ook voor reptielen en overige beschermde soorten.

Er zijn in het plangebied wel de volgende strikt beschermde vissoorten als o.a kleine modderkruiper en bittervoorn aangetroffen. Als er geen werkzaamheden in of aan het water zouden plaatsvinden vormen deze geen belemmering. Er zullen echter wel werkzaamheden plaatsvinden aan de slootkanten. Deze werkzaamheden betreffen het plaatsen van een beschoeiing. Voor de kleine modderkruiper en de bittervoorn geldt derhalve specifieke zorgplicht. Om de ingreep (en daarmee de schade) voor deze dieren tot het minimum te beperken is er een ecologisch werkprotocol voor de kleine modderkruiper en de bittervoorn opgesteld. Het werk aan de sloten dient conform dit werkprotocol te worden uitgevoerd.

Op basis van de momenteel bekende verspreidingsgegevens blijkt dat de aanwezigheid van de rugstreeppad verondersteld mag worden. Zij zijn echter niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Indien de grondwerkzaamheden en de start van de bouw plaatsvindt tijdens de rustperiode (oktober-maart) is er geen belemmering.

Conclusie:

Er is, behalve vanwege de aanwezigheid van de bittervoorn en kleine modderkruiper geen belemmering voor het bouwplan vanwege aanwezige (strikt) beschermde flora of fauna in het plangebied. Voor de bittervoorn en kleine modderkruiper geldt de specifieke zorgplicht en is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

4.4 Geluid

LBP | SIGHT heeft onderzoek verricht naar mogelijke belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder. In bijlage IV vindt u de 'Notitie', dd. 17 januari 2012. Er zijn twee wegen in de omgeving van het bouwplan die mogelijk een rol spelen. De eerste is de provinciale weg N219 (Schielandweg), de tweede is de 's Gravenweg zelf.

De Schielandweg ligt op ca. 170 meter afstand van de locatie en valt daarmee binnen de geluidzone. Door de aanwezigheid van (bestaande) bebouwing tussen de weg en de locatie zal de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden.

De 's Gravenweg is een zgn. 30 km/h gebied. Formeel volgens de Wet geluidhinder heeft deze categorie wegen geen geluidzone. De geluidbelasting kan in de praktijk echter hoger uitpakken dan bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarom is voor een goede ruimtelijke onderbouwing soms toch onderzoek gewenst. In dit geval zou bijvoorbeeld de intensiteit en de hoeveelheid vrachtverkeer een rol kunnen spelen. Het blijkt echter dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde. De maximale belasting op de voorgevel bedraagt 48 dB en op de zijgevels 45 dB. De norm voor de binnenwaarde is vastgelegd in het bouwbesluit. Hieraan zal worden voldaan.

Conclusie:

Er is - voor wat betreft geluid - geen belemmering voor het plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Onderzoek naar mogelijke verontreiniging van de bodem heeft plaatsgevonden. Hiervoor zijn door Milieukundig en geotechnisch adviesbureau Arnicon B.V. uit Capelle a/d IJssel twee rapporten opgesteld die ieder een deel van de totale kavel betreffen. Het gaat om 'Verkennd bodemonderzoek aan de 's-Gravenweg 121- 123, Nieuwerkerk a/d IJssel (Rapport C08-067-O), Capelle a/d IJssel, maart '08' en 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de 's Gravenweg 123 te Nieuwerkerk aan den IJssel (Rapport C11-114-O), Capelle a/d IJssel, 13 juli 2011'. Zie resp. bijlage III en I.

Uit het eerste onderzoek blijkt dat de toplaag van de grond tot ca. 70 cm beneden bestaand maaiveld plaatselijk matig tot sterk is verontreinigd met o.a. koper, lood of zink. Op basis van de Wet bodembescherming is er daarom aanleiding tot het treffen van maatregelen. Ter plaatse van het verontreinigde deel van de kavel (het gedeelte van het eerste onderzoek) zal een leeflaag met een hoogte van 70 centimeter worden aangebracht bovenop het bestaande maaiveld. Op het huidige vervuilde maaiveld zal een signaleringsdoek worden aangebracht met daar bovenop 70 cm schone, gecertificeerde grond. Het gaat hier om een oppervlakte van ca. 2.000 m².

Het tweede onderzoek heeft betrekking op het verder van de weg gelegen oostelijke deel van de kavel. Hieruit blijkt dat de grond en het grondwater matig tot licht verontreinigd zijn met verschillende stoffen. De mate van de verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

Conclusie:

Onderzoek naar de bodemkwaliteit wijst uit dat een deel van de locatie matig tot sterk verontreinigd is. Ter plaatse van dit deel zal het maaiveld worden voorzien van een leeflaag. Daarna is er geen belemmering meer voor het bouwplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Een woning is een 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Daarom is er aandacht nodig voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Aangezien het hier echter het vervangen van twee woningen door één woning betreft (met naar verwachting per saldo minder verkeersbewegingen) zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast draagt het project niet 'in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof. Vanuit luchtkwaliteit is er derhalve geen belemmering voor het plan.

4.7 Milieuhinder bedrijven

'Wonen' is een zogenaamde milieugevoelige functie. Dit betekent dat in principe moet worden onderzocht of er in de omgeving van het bouwplan (de woning) bedrijven staan die een belemmering vormen voor het wonen. Daarnaast moet worden onderzocht of de te bouwen woning een belemmering vormt voor de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten. Er zijn in de directe omgeving van het bouwplan 3 bedrijven die mogelijk van invloed zijn op het bouwplan. Het betreft Vente Veevoeder B.V., 's Gravenweg 312, Stovius Auto Service, 's Gravenweg 286 en Winkel Auto's, 's Gravenweg 306.

In het onderhavige geval is er sprake van een vigerend bestemmingsplan waarin twee woningen op de kavel zijn toegestaan. De woningen kunnen op een afstand van iets minder dan 15 meter vanaf de wegas worden gebouwd. Het bestemmingsvlak 'wonen' vangt in onderhavig bestemmingsplan aan op 15 meter afstand vanaf de wegas. Dit betekent dat de nieuwe woning verder vanaf de weg dient te komen te staan. (Terzijde zij opgemerkt dat het bouwplan voorziet in een woning die ruim meer dan 15 meter vanaf de wegas staat.) Aangezien alle in de nabijheid liggende bedrijven aan de overzijde van de 's Gravenweg zijn gevestigd betekent dit dat de afstand tussen de nieuwe woning en de bedrijven alleen maar gunstiger wordt ten opzichte van de vigerende situatie. Daarnaast is er feitelijk sprake van afname van het aantal woningen ten opzichte van de vigerende situatie, omdat er één woonstip wordt ingeleverd (zie ook p. 3.3, Bestemmingsplan 's Gravenweg). Er is dus geen sprake van een belemmering voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

De richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies als wonen zijn voor genoemde bedrijven te vinden in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', VNG, Editie 2009. Voor Vente Veevoeder B.V. geldt een geurzone (300 meter), een stofzone (100 meter), een geluidzone (300 meter) en een gevaarzone van 50 m (SBI-2008, 1091 nr. 6). Voor Stovius Auto Service en Winkel Auto's gelden richtafstanden van 10 meter (geur), 0 meter (stof), 30 meter (geluid) en 10 meter (gevaar) (SBI-2008 451, 452, 454).

De planlocatie valt buiten de milieuzonering van Stovius Auto Service en Winkel Auto's en vormt derhalve voor deze bedrijven geen belemmering (zie afbeelding). De planlocatie valt (deels) binnen de geurzone en de geluidzone van Vente Veevoeder B.V.

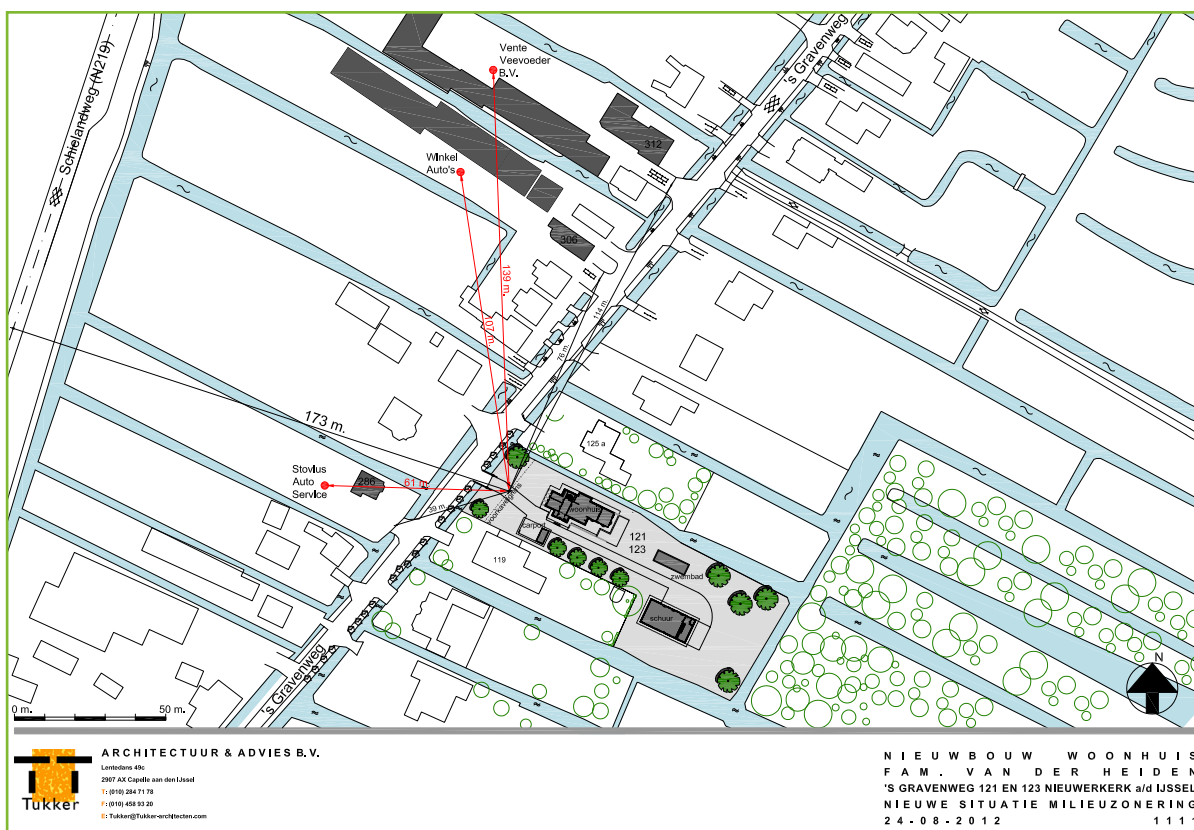
Hoewel de planlocatie binnen diverse onderdelen (geluid en geur) van de milieuzonering van Vente Veevoeder B.V. ligt, kan er naar aanleiding van de onderstaande bepalingen voor een goed leefklimaat worden gezorgd:

- de afstand van het bedrijf tot de woning bedraagt ca. 140 meter en neemt toe ten opzichte van de bestaande woningen.
- Er staan reeds woningen tussen de planlocatie en de bedrijfslocatie van Vente Veevoeder B.V.

- Het feitelijke hinderniveau van Vente blijkt uit de Wet Milieubeheerbeschikking (ref.nr. 200805224, dd. 4 april 2008) zodanig laag te zijn dat er geen sprake is van een belemmering voor woningbouw op onderhavige locatie. De maximaal toelaatbare waarde voor de geurconcentratie bij aaneengesloten woonbebouwing bedraagt nl. 2 geureenheden per m³ als 98 percentiel (opgenomen in de Bijzondere Regeling in de Nederlandse emissierichtlijn). De geurcontour van 2 geureenheden ligt binnen de grens van de inrichting en vormt daarmee geen belemmering voor het te bouwen woonhuis.

Conclusie:

Het bouwplan vormt geen belemmering voor de zich in de omgeving bevindende bedrijven. Ook vormen de bedrijven geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning.



4.8 Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn er 2 risicobronnen in de directe omgeving van de planlocatie aanwezig. Het betreft de N219 (Schiellandweg) waarover transport plaatsvindt met gevaarlijke stoffen en Vente Veevoeder B.V. ('s Gravenweg 312) vanwege mogelijke stofexplosie. Deze risicobronnen kunnen ongevallen of rampen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving veroorzaken. Daarom brengen deze activiteiten beperkingen met zich mee voor de omgeving. In het onderhavige geval gaat het om het bouwen van een woning. Dit is een zgn. 'kwetsbaar object'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom te worden onderzocht wat de mogelijke risico's zijn.

Er zijn twee verschillende vormen van risico die dienen te worden onderzocht. De eerste betreft het 'groepsrisico' en de tweede het 'plaatsgebonden risico'.

Groepsrisico

Bij het 'groepsrisico' gaat het er om inzicht te verschaffen in de eventuele toename van het potentieel aantal slachtoffers bij een eventuele ramp. Deze toename mag niet sluipenderwijs plaatsvinden.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico vanwege de N219 bedraagt 200 meter, gemeten vanaf het hart van de weg aan weerszijden van de weg. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de N219, waarbij moet worden opgemerkt dat het bouwplan wel op behoorlijke afstand van de risicobron ligt. De afstand van de voorkavelgrens van het nieuwe bouwplan tot het hart van de N219 bedraagt namelijk ruim 170 m.

Daarnaast zijn er geen grote aantallen van transporten met gevaarlijke stoffen (zie de tellingen uit 2008 zoals aangegeven op de risicokaart, zie rapportbeschrijving: 52471 - z40: N219: A20 / N219 (A20 afrit 17) – N, met als datum van de eerste registratie 18-09-2009).

Het invloedsgebied voor het groepsrisico vanwege Vente Veevoeder B.V. bedraagt 150 meter rondom de bedrijfslocatie. De afstand van het bouwplan tot de bedrijfslocatie van Vente Veevoeder B.V. bedraagt 139 m. De planlocatie ligt dus binnen het invloedsgebied van Vente Veevoeder B.V., waarbij moet worden opgemerkt dat de planlocatie op een behoorlijke afstand ligt ten opzichte van de bedrijfslocatie.

Daarnaast zijn de volgende aspecten op de planlocatie van toepassing. Er is geen toename van de bevolkingsdichtheid doordat er slechts één woning kan worden gerealiseerd. Dit in tegenstelling tot de huidige planologische situatie waarin twee woningen kunnen worden gerealiseerd op de planlocatie. Volgens de Circulaire RNVGS (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, hierna te noemen 'circulaire') is het, bij afname van de bevolkingsdichtheid, niet noodzakelijk het externe veiligheidsrisico te kwantificeren. In die gevallen bestaat er formeel gezien geen extern veiligheidsprobleem, zie paragraaf 3.3 van de 'circulaire'. Er is dus geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico door de realisatie van de nieuwe woning. Al het bovenstaande in overweging genomen is het niet noodzakelijk om voor het groepsrisico nadere verantwoording af te leggen.

Plaatsgebonden risico

De tweede betreft het 'plaatsgebonden risico'. Dit is het extra risico dat een individuele burger loopt op overlijden ten opzichte van het basisbeschermingsniveau als hij zich in de nabijheid van een risicobron bevindt. Dit risico wordt uitgedrukt middels de zgn. PR 10-6 contour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) worden gerealiseerd.

De PR 10-6 contour van de N219 bedraagt 0 (nul) meter. Dit betekent dat de PR 10-6 contour op de weg zelf is gelegen (zie de risicokaart van de N219, rapportbeschrijving: 52471 - z40: N219: A20 / N219 (A20 afrit 17) – N, met als datum van de eerste registratie 18-09-2009). Het plaatsgebonden risico van de N219 vormt dus geen belemmering voor de planlocatie.

De PR 10-6 contour van Vente Veevoeder B.V. bedraagt ook 0 (nul) meter (zoals aangegeven op de risicokaart betreffende Vente Veevoeder B.V., zie rapportbeschrijving 14681 - Vente Veevoeder B.V. 07052101/09 PBp). Daarnaast bedraagt de gevarezone, volgens de eerder genoemde Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' 50 meter rondom de bedrijfslocatie van Vente Veevoeder B.V.. De planlocatie valt ruim buiten deze gevarezone. Het plaatsgebonden risico Vente Veevoeder B.V. vormt dus geen belemmering voor de planlocatie.

Conclusie:

Er is geen belemmering voor het bouwplan vanwege 'externe veiligheid'. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico vormen geen belemmering.

4.9 Kabels en leidingen

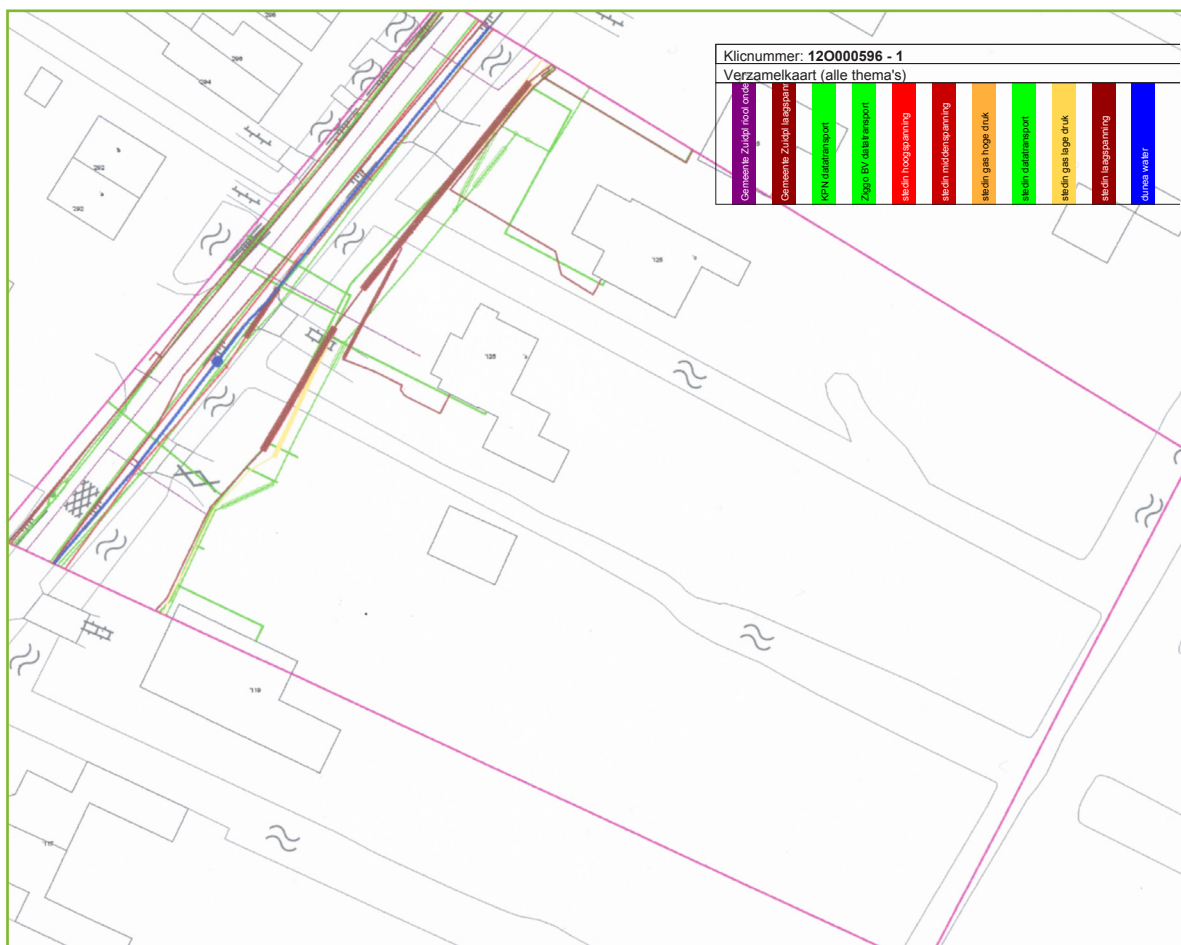
Het kavel waarop de woning zal worden gebouwd vormt geen 'aanvoerroute' naar andere gebouwen of voorzieningen. Op basis van de Klic-melding (zie afbeelding) kan geconcludeerd worden dat een deel van de kabels en leidingen in of direct naast de 's Gravenweg liggen. Het gaat hier om het riool, laagspanning, diverse datakabels en water. Daarnaast liggen er op de locatie zelf (in de voortuin) verschillende kabels en leidingen. Het betreft hier kabels die tien tot vijftien meter uit de berm liggen. Het gaat om KPN en Ziggo BV datakabels, Stedin midden- en hoogspanning, Stedin hogedruk gas en lagedruk gas en Stedin data en laagspanning. Voordat de leeflaag van 70 centimeter zal worden aangebracht zal contact worden opgenomen met de desbetreffende kabeleigenaren om de voorkomen dat er schade of anderszins ontstaat.

Door of onder de brug naar het kavel ligt een Ziggo datatransportkabel. Mocht de brug worden verplaatst of aangepast dan zal in overleg met Ziggo de datakabel worden aangepast.

In de buurt van de te bouwen carport ligt ook een datakabel van Ziggo. Mocht deze te dicht op de fundering van de carport liggen, zal ook deze in overleg met Ziggo worden verplaatst.

Conclusie:

Er zijn in het plangebied geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.



Kabels en leidingen conform KLIC-melding

4.10 Watertoets

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel onverhard. Dit is echter een tijdelijke situatie. Deze situatie is ontstaan nadat de voormalige opstallen gesloopt zijn. Het betrof een tweetal woningen met bijgebouwen. Deze situatie (zie tekening) beschouwen wij als bestaande situatie. In de toekomst zal de situatie wijzigen en zal er meer bebouwing en verharding komen. Hiervoor gelden regels van het hoogheemraadschap. De locatie valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het verharderen van oppervlakte is volgens de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (vastgesteld 25 november 2009) zonder vergunning verboden. Onder 'verharding' vallen oppervlakten die direct of indirect (bijv. via het rioolstelsel) op het oppervlakte water lozen (in dit geval het rieten dak). Indien de totale toename van de verharding maximaal 500 m² bedraagt is het wel toegestaan. De toename van de verharding blijft in dit geval onder de 500 m² (zie onderstaande tabel en tekeningen). Hierbij is - in overleg met het Hoogheemraadschap - de oppervlakte van het zwembad buiten beschouwing gelaten.

Het bestemmingsplan biedt meer ruimte voor verharding of bebouwing dan het te realiseren bouwplan. Mocht in de loop van de tijd blijken dat er sprake is van een overschrijding, dan zal er voorzien worden in compensatie. Deze compensatie bedraagt volgens het beleid van het hoogheemraadschap het realiseren van 10% extra open oppervlaktewater (10% gerekend over de toename van de verharding).

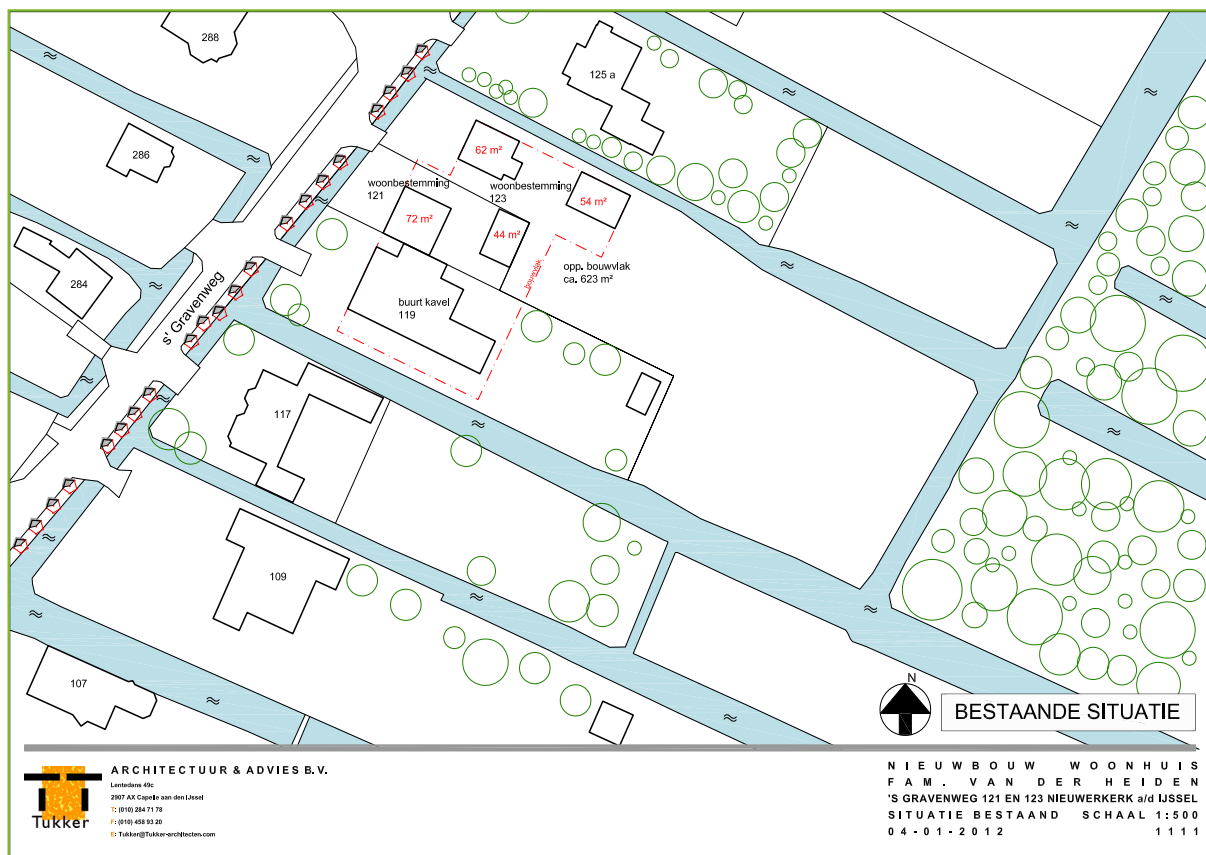
Het water langs de 's Gravenweg is een hoofdwaterring. Deze blijft ongemoeid. De aanwezige waterkering valt net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

De in de bestaande situatie aanwezige peilscheidingen zullen ongemoeid blijven.

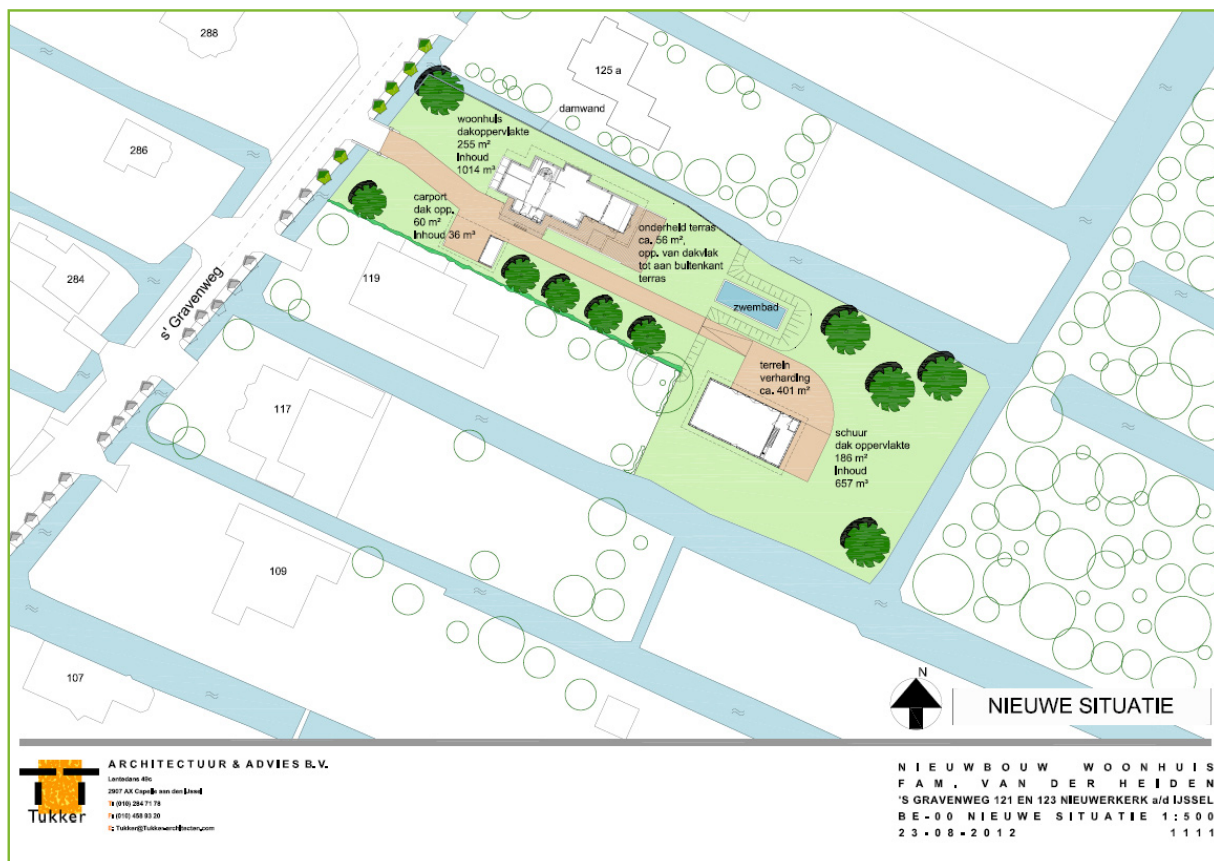
Conclusie:

De toename van de verharding blijft onder de norm van 500 m². Er is dus op grond van bovenstaand beleid geen compensatie noodzakelijk. Voor het overige is er geen sprake van belemmeringen.

Verharding 's Gravenweg 121 / 123					
Huidig / voormalig					
nummer	hoofdgebouw	bijgebouw	terrein *	terras*	totaal
121	62 m ²	54 m ²	72 m ²	25 m ²	
123	72 m ²	44 m ²	120 m ²	25 m ²	
totaal:	134 m ²	98 m ²	192 m ²	50 m ²	474 m²
Toekomst					
nummer	hoofdgebouw	bijgebouwen	terrein	terras	totaal
121 / 123	255 m ²	246 m ²	401 m ²	56 m ²	958 m²
Toename: 958 - 474 m ² = 484 m ²					
* aanname					
nr. 121 (terrein) een 3 meter breed pad van 's Gravenweg tot voorgevel bijgebouw (ca. 23 meter lang)					
nr. 123 (terrein) een 3 meter breed pad van 's Gravenweg tot achtergevel bijgebouw (ca. 40 meter lang)					
nr. 121 (terras): 25 m ²					
nr. 123 (terras): 25 m ²					



Watertoets: berekening oppervlakte huidige situatie



Watertoets: berekening oppervlakte toekomstige situatie

5. Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die op 1 juli 2008 van kracht is. Bij het opstellen van de planregels bij het bestemmingsplan is zoveel aangesloten bij de standaardssystematiek van de gemeente Zuidplas. Tegelijkertijd is de methodiek groten-deels exemplarisch voor het te actualiseren bestemmingsplan 's Gravenweg. De systematiek is inhoudelijk mede gebaseerd op het Ruimtelijk Toetsingskader 's Gravenweg (zie p. 4.1). Het geheel is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het be-treft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmings-regels zijn de planregels, behorende bij de verschillende (dubbel)bestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 6). Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 7 tot en met 10). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opge-nomen in hoofdstuk 4 (artikel 11 en 12).

5.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard. Dit is van belang voor een juiste interpretatie van de planregels.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Dit is van belang omdat geen twijfel mag bestaan over de gegeven maatvoering in de planregels.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Naast de eindbestemming 'Wonen' is expliciet ook de eindbestemming 'Tuin' opgenomen. In deze bestemming mag geen gebouw worden opgericht. Het is bedoeld voor gebruik als tuin. Het groene, onbebouwde karakter van de omgeving blijft hierdoor in tact. Wel is het mogelijk om paden, opritten en parkeervoorzieningen aan te leggen.

Artikel 4 Water

De bestemming 'Water' is opgenomen omdat water een belangrijke landschappelijke drager van het gebied is. Op, in of aan het water mag niet worden gebouwd, behalve ten dienste van de bestemming (oeververbinding).

Artikel 5 Wonen

Bij de eindbestemming 'Wonen' is een bestemmingsregeling opgenomen bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. mogelijke afwijkingen van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
5. specifieke afwijkingen van de gebruiksregels.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels. Er is onderscheid gemaakt tussen voorkavel en achterkavel. Het aantal m2's en m3's is hieraan gelieerd. E.e.a. conform het ruimtelijk toetsingskader uit p. 4.1.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is gehanteerd omdat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het gebied is aanlegvergunningplichtig. In de dubbelbestemming is het onder voorwaarden mogelijk om te bouwen. Eén van de gestelde voorwaarden is dat de archeologische waarden vooraf worden onderzocht.

5.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond waaraan uitvoering van een bouwplan wordt gegeven blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) of voor de oprichting van kleinschalige objecten. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan het College van B en W de mogelijkheid geboden om geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen toe te staan.

Artikel 10 Overige regels

Dit artikel bevat regels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken en zwembaden.

5.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met dit plan, te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen.

Artikel 12 Slotregel

Hierin wordt de citeertitel van het bestemmingsplan aangegeven ('s Gravenweg 121/123 te Nieuwerkerk aan den IJssel).

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is reeds in eigendom van de familie Van der Heijden en de nieuwbouw zal in eigen beheer worden uitgevoerd.

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. In dit geval is hiervan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige plan is namelijk een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat de familie Van der Heijden voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente Zuidplas ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij, waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 's Gravenweg 121 / 123' zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. Tevens zullen betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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.

De eventuele resultaten van inspraak en overleg zullen in een afzonderlijke Nota van Inspraak en overleg worden opgenomen.

Opdrachtgever: Familie Van der Heiden

Bestemmingsplan:



stadsadvies

Molukkenstraat 6 | 2612 EC Delft | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl | KvK Den Haag 27348494

Architect:



Tukker

Tukker Architectuur en Advies
Lentedans 49 C
2907 AX Capelle aan den IJssel
T. 010 2847178

