BOdG ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
STRANDWEG 5, OUD VERLAAT

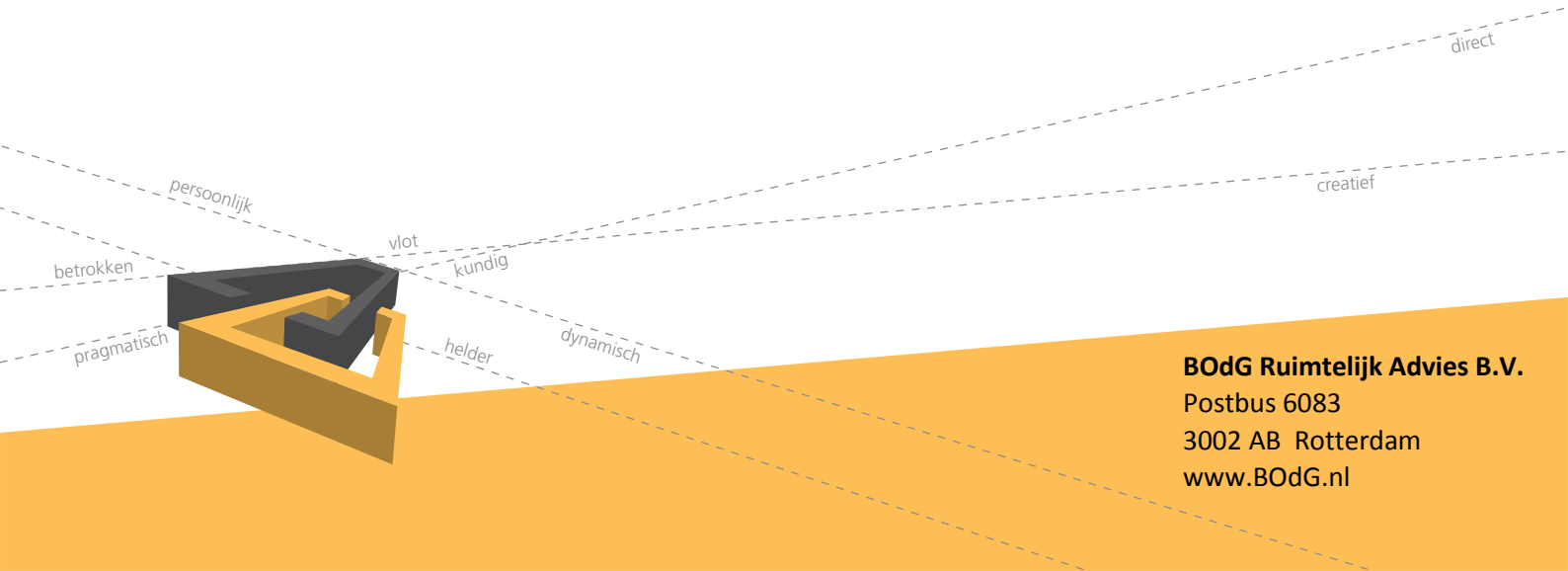
14 mei 2013

gemeente Zuidplas

BESTEMMINGSPLAN

STRANDWEG 5, OUD VERLAAT

ontwerp:	5 november 2012
vaststelling:	14 mei 2013



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. 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 Regionaal en gemeentelijk beleid 16
2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders 16

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 17

3.1 Omgeving en huidig gebruik 17
3.2 Projectbeschrijving 18

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN 21

4.1 Water 21
4.2 Geluidhinder 23
4.3 Luchtkwaliteit 23
4.4 Externe veiligheid 24
4.5 Bedrijven en milieuzonering 25
4.6 Bodem 25
4.7 Archeologie 26
4.8 Ecologie 27
4.9 Duurzaamheid 28
4.10 Milieueffectrapportage 28

5. JURIDISCHE ASPECTEN 29

5.1 Inleiding 29
5.2 De opzet van de planregels 29
5.3 Handhaving 30

6. UITVOERBAARHEID 33

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 33
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 33

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Direct ten noorden en/of oosten van de Rotterdamse wijken Zevenkamp en Nesselande is deels op het grondgebied van de gemeente Zuidplas de Zevenhuizerplas gelegen. In deze recreatieplas bevinden zich aan de westzijde enkele eilandjes. Ter hoogte hiervan bevindt zich op het perceel Strandweg 5 brasserie "Het Zonnetje". Op het perceel zijn naast de brasserie echter ook enkele bouwwerken aanwezig, die op grond van het vigerende bestemmingsplan "Oud Verlaat" niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een serre, een berging en een boogconstructie over het terras.

Om een einde aan deze strijdige situatie te maken zijn diverse verzoeken om handhaving ingediend. Er is echter sprake van zicht op legalisatie van deze bouwwerken. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan "Oud Verlaat" noodzakelijk; dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied omvat het gehele perceel Strandweg 5, dat gelegen is in het buurtschap Oud Verlaat. Het perceel grenst aan de Zevenhuizerplas en is gelegen ter hoogte van de drie eilanden die zich in het westelijk deel van deze plas bevinden. De omgeving van het plangebied kent een parkachtig karakter en is dun bebouwd. Direct ten noorden van het perceel Strandweg 5 zijn enkele parkeervoorzieningen aanwezig.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

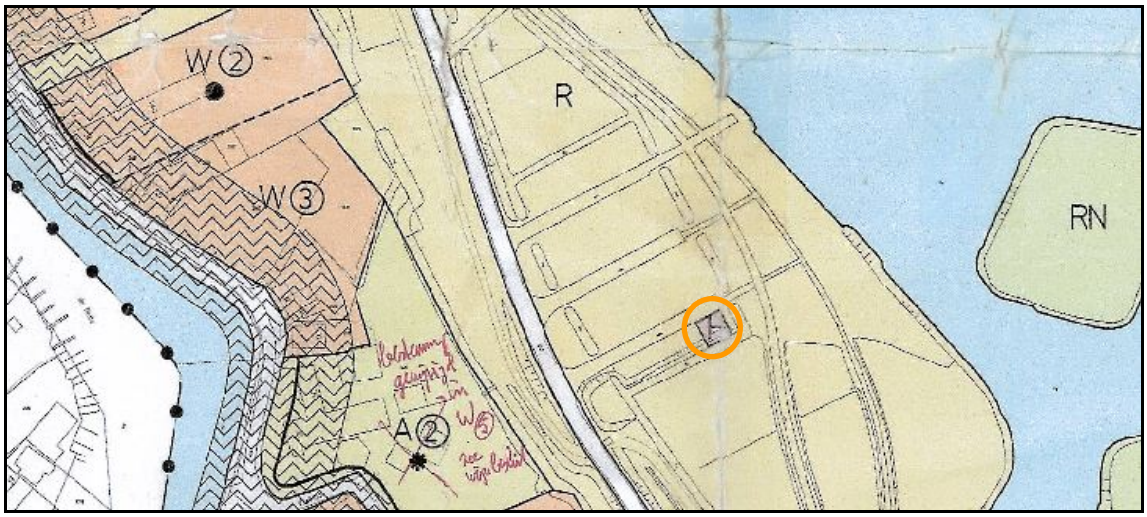
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Oud Verlaat”, dat op 17 september 2001 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en op 23 april 2002 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 april 2003 is dat bestemmingsplan, voor de gronden van onderhavig plangebied, onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Horeca'. De hiertoe aangewezen gronden zijn bestemd voor horecavoorzieningen, met uitzondering van bar, dancings, discotheken en dienstwoningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend

bouwwerken ten behoeve van horecavoorzieningen worden gebouwd, waarbij het gehele bestemmingsvlak mag worden bebouwd (100 m^2). De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van palen en masten. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voor het aangrenzende terras, gelegen in de bestemming 'Recreatie', is in 2008 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (oud) doorlopen. Op grond van deze vrijstelling mag 170 m^2 aan oppervlak gebruikt worden als terras.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Oud Verlaat" (plangebied oranje omcirkeld).

1.4 *Gekozen planopzet*

Dit bestemmingsplan schept een gedetailleerde juridisch-planologische regeling voor het perceel Strandweg 5, waardoor de thans aanwezige bebouwing op het perceel wordt vastgelegd. Dit plan biedt geen mogelijkheden meer voor verdere uitbreidingen van de horeca-gelegenheid. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas en het bestemmingsplan "Oud Verlaat", 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 perceel Strandweg 5.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Aldus is het plan in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe (waaruit overigens niet geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn echter geen cultuurhistorische waarden gelegen.

2.2 Provinciaal beleid

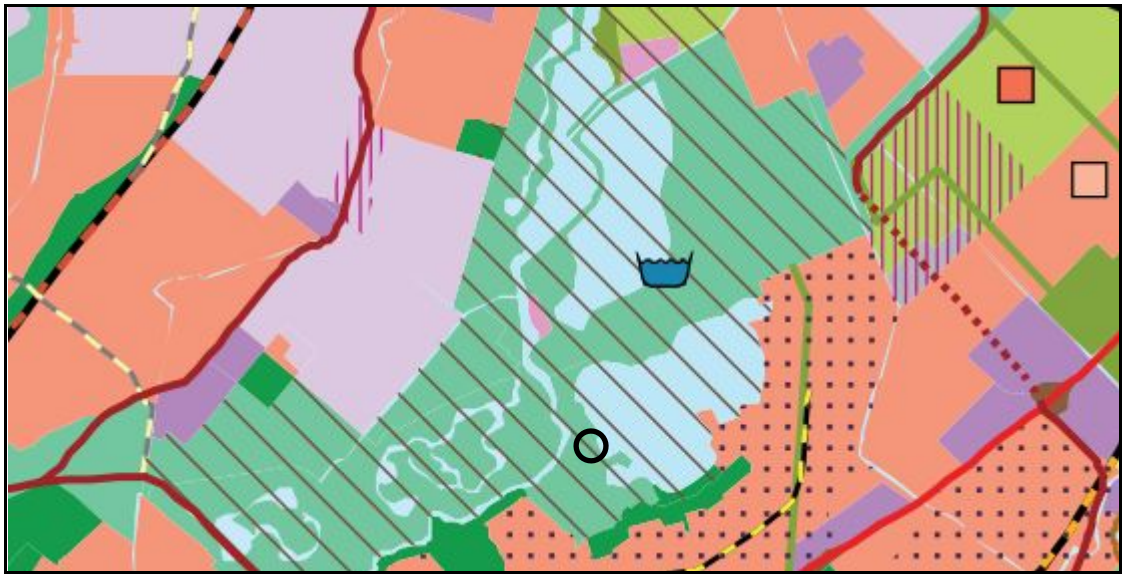
Visie op Zuid-Holland
Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en 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 tweemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 29 februari 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld.

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 zijn 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 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 'Recreatiegebied' (groenblauwe arcering, zie afbeelding 2). Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "groengebied buiten het stads- en dorpsgebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden voorkomen". Daarnaast geeft de bruine arcering aan, dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'provinciaal landschap': "een begrensd landschap onder stedelijke invloed, gelegen tussen stedelijke agglomeraties en in meer dan één regio, met hoge recreatieve en landschappelijke waarden en een accent op verbrede landbouw".



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie (plangebied zwart omcirkeld).

De status als 'provinciaal landschap' is dus bedoeld, om het gebied te beschermen én te ontwikkelen als recreatief aantrekkelijk en economisch duurzaam landschap. Deze 'landschappen' vormen de basis van de Zuidvleugelgroenstructuur en waarborgen voor een belangrijk deel de balans tussen stad en land. De ligging nabij de stad biedt kansen voor verbetering van de recreatiemogelijkheden voor veel inwoners. Binnen de Zuidvleugelgroen-structuur worden zes 'provinciale landschappen' onderscheiden. Het plangebied is gelegen binnen het landschap "Bentwoud-Rottemeren".

De ontwikkelingsopgave in deze landschappen is veelzijdig. De vergroting van de recreatieve bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap staat voorop. Hiervoor is een (aanzienlijke) verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid noodzakelijk. Een fijnmazig verbindend recreatief netwerk van wandel- en fietspaden en vaarroutes moet hieraan bijdragen. Daarnaast zijn het opruimen en tegengaan van verrommeling en het ontwikkelen van nieuwe recreatie- of natuurgebieden andere gebiedsopgaven. Dit alles dient plaats te vinden in evenwicht met de landschappelijke identiteit van het gebied.

In de Zuidvleugel heerst echter een tekort aan recreatiegebieden. In de Structuurvisie wordt dan ook uitgegaan van uitbreiding van het gebied met 5.000 hectare nieuw groen. Dit neemt niet weg, dat een tekort blijft. Vandaar dat tevens ingezet wordt op hogere kwaliteit en diversiteit van bestaande recreatiegebieden.

Gezien het belang van het recreatiegebied in de Zuidvleugel, geldt hiervoor een compensatiebeginsel. Dit betekent, dat geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zijn toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een groot openbaar belang is gediend en geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden, door het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Onder een nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling verstaat de provinciale verordening het volgende: "alle gevallen waarbij sprake is van nieuwe functies en/of nieuwe bebouwing. Hieronder wordt ook begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is

bepaald of de bepaling zich daartegen verzet." Het legaliseren van een drietal bouwwerken wordt dan ook aangemerkt als een nieuwe situatie; gelet op het geschrevene onder § 2.4 is dit aanvaardbaar.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030
Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Zuidplas 2030 vastgesteld. Hierin presenteert 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.

Het plangebied is in deze visie aangemerkt als 'groen- en recreatiegebied'. Vanwege de toename van de recreatieve druk, wordt ingezet op uitbreiding van de groen- en recreatiegebieden en het onderling verbinden daarvan, waardoor een recreatief netwerk ontstaat. De openluchtrecreatie beperkt zich niet alleen tot de beleving van water, groen en landschap in de buitenruimte. Gevarieerde horecavoorzieningen en het benutten van cultuurhistorische toppunten verrijken het bestaande aanbod. Zo wordt in de Eendragtspolder en aan de Zevenhuizerplas de ruimte geboden voor een concentratie van recreatiegerichte, commerciële voorzieningen. Kleinschaligheid staat hierbij wel voorop.

2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders

Voor wat betreft het nationaal beleid, wordt gesteld dat het plan gezien de kleinschaligheid geen invloed heeft op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang'.

Op grond van het provinciaal beleid is het niet toegestaan om binnen het provinciaal landschap nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan, die een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied hebben. De legalisatie van een drietal bouwwerken op het perceel Strandweg 5 dient op grond van de definitie van 'nieuwe situatie' in de provinciale verordening als zodanig aangemerkt te worden. Aangezien het hier circa 85,5 m^2 aan bouwwerken betreft op gronden die momenteel al legaal voor horecadoeleinden in gebruik zijn, kan gesteld worden dat dit geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied heeft. Door de legalisatie van de bouwwerken worden de omliggende groenstructuren en de recreatieve waarden van het gebied niet aangetast. Ondanks dat het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour, zoals bedoeld in de provinciale verordening, staat artikel 2.4 van deze verordening de legalisatie van de bouwwerken toe. Het gaat hier immers om kleinschalige bebouwing passend en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Omdat de legalisatie niet leidt tot ruimtelijke effecten is het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf, zoals bedoeld in artikel 2.7 van de provinciale verordening, niet aan de orde.

Het voornemen pas ook binnen het gemeentelijk beleid. Deze brasserie behoort namelijk tot een van de horecavoorzieningen langs de Zevenhuizerplas, waardoor de beleving van water, groen en landschap verrijkt wordt.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 Oud Verlaat en Zevenhuizerplas

De ontstaansgeschiedenis van Oud Verlaat is sterk afhankelijk van die van het dorp Zevenhuizen. Van oorsprong lag deze kern op een droge plek langs de Rotte, ongeveer ter hoogte van de plaats waar nu de Hennipsloot in de Rotte uitkomt. Doordat de gronden steeds verder werden ontgonnen ten behoeve van de winning van veen, is het dorp verplaatst naar de huidige ligging. De afvoer van het veen vond over water plaats, waarvoor ook een aantal sluizen is gebouwd. Bij één van deze verlaten ontstonden twee buurtschappen, rondom een herberg en een bakkerij voor de wachtende schippers. Vanaf 1740 zijn deze buurtschappen samengegaan onder de naam Oud Verlaat.

In de 18e en 19e eeuw zijn de veenplassen drooggelegd, waardoor de Tweemanspolder, de Eendragtspolder en de Zuidplaspolder ontstonden. Deze polders werden in gebruik genomen als landbouwgronden. De omgeving van Oud Verlaat veranderde in de jaren zeventig van de vorige eeuw echter drastisch door de aanleg van de Zevenhuizerplas. Het zand dat hierdoor vrijkwam, is gebruikt voor de aanleg van de Rotterdamse wijk Zevenkamp. Vervolgens is de directe omgeving van de plas ingericht als recreatiegebied, onder andere door de aanleg van wegen, fietspaden, ligweiden en stranden. In de periode 2000-2003 is door nieuwe zandwinning voor de bouw van de Rotterdamse wijk Nesselande de Zevenhuizerplas qua grootte verdubbeld.

3.1.2 Het plangebied en de directe omgeving

Bij de ingebruikname van de Zevenhuizerplas in 1978 waren langs deze plas twee stranden aanwezig. Zo lag aan de zijde van Nieuwerkerk aan den IJssel een smal zandstrand, waarbij geen bebouwing aanwezig was. Het 'hoofdstrand' was dan ook gelegen aan de zijde van de Rotte, waar een breder en langer strand aanwezig was evenals bijbehorende horeca. Zoals de naam al doet vermoeden, vormde de Strandweg de ontsluiting van dit strand.

Op het perceel Strandweg 5 is sinds 1999 een horecavoorziening aanwezig. In eerste instantie betrof het hier een standplaats met bijbehorend terras. Vanaf 2002 is echter sprake van een permanente brasserie met bijbehorend terras. Deze brasserie is in 2008 gesloopt en vervangen door een nieuw pand, dat bestaat uit twee bouwlagen met kap. Het gebouw is volledig uit hout opgetrokken. Naast de brasserie is op het perceel nog een terras, een uitbouw en een berging aanwezig.

Uit afbeelding 3 valt op te maken, dat de brasserie in een groenrijke omgeving is gelegen. Vanuit de brasserie is direct zicht op de Zevenhuizerplas en bijbehorende ligweiden. Ten zuiden is een bossage aanwezig, terwijl het perceel aan zowel de noord- als westzijde grenst aan onverharde parkeervoorzieningen. Ontsluiting van het plangebied vindt ook via deze voorziening plaats. Direct ten westen van de Strandweg is het buurtschap Oud Verlaat gelegen, dat uitkijkt over de Rotte.

Afbeelding 4: Brasserie "Het Zonnetje" (oranje omcirkeld) in haar omgeving.

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals hierboven aangegeven, is binnen het plangebied een aantal bouwwerken aanwezig. Naast de brasserie gaat het hierbij om een uitbouw, een berging en een tentoverkapping over een deel van het terras (zogenoemde prieel). Onderstaande afbeeldingen laten de uitbouw en het prieel zien.

Afbeelding 5: De binnen het plangebied aanwezige uitbouw (links) en prieel (rechts).

Zowel de uitbouw, de berging als het prieel passen niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsvergunningvrij bouwen, die bijlage II, artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt. Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo zijn deze bouwwerken dan ook omgevingsvergunningplichtig. Omdat het vigerende bestemmingsplan "Oud Verlaat" deze bouwwerken niet toestaat, zijn deze bouwwerken in strijd met het vigerende plan opgericht.

De illegale bouwwerken voegen echter een positieve waarde toe aan de horeca-instelling. Zo bedroeg de uitbouw van origine een overkapping die wordt gebruikt als rookruimte, omdat het na wijziging van de Tabakswet in 2008 niet meer is toegestaan om in een horecapand te roken. Om rokende bezoekers aan de brasserie ook in de wintermaanden een aangename plek te verschaffen, is deze overkapping dichtgezet waardoor feitelijk en juridisch een uitbouw is ontstaan. Ook het 'prieel' draagt bij aan een aangenamer verblijf, met name in de

zomermaanden. Door deze opstelling is het namelijk mogelijk om zonwering over het terras aan te brengen. Voor de berging geldt, dat deze voorzien was als 'eetlift'. Aangezien de keuken niet meer op de eerste verdieping is voorzien, is deze ruimte als berging in gebruik genomen.

Al met al kan gesteld worden dat de voorzieningen ten dienste staan aan de brasserie. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien, zodat nut en noodzaak voldoende vaststaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook kenbaar gemaakt, deze illegaliteit op te willen heffen door het juridisch-planologisch regime ter plaatse te wijzigen. Hiertoe dient onderhavig bestemmingsplan. De aanwezige bebouwing op het perceel Strandweg 5 is in dit plan vastgelegd. Daarnaast wordt geen verdere ruimte meer geboden voor uitbreiding van de horeca-inrichting. Dit betekent, dat van het perceel Strandweg 5 in totaal 297,9 m^2 is bestemd als horeca. Hiervan is 18,3 m^2 in gebruik genomen als overpad, waardoor in totaal 279,6 m^2 van het perceel daadwerkelijk ten dienste staat van de horecavestiging. Dit oppervlak is als volgt verdeeld:

- brasserie: 101, 5 m^2;
- berging: 7,6 m^2;
- uitbouw: 43,4 m^2;
- terras: 127,1 m^2.

In de planregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd, dat niet meer dan 279,6 m^2 van het perceel ten dienste van het horecabedrijf in gebruik genomen mag worden. Ook is vastgelegd dat ter plaatse van het terras een overpad van minimaal 18,3 m^2 aanwezig moet zijn.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

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 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. 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 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 maakt waterstaatkundig deel uit van de Eendragtspolder; dit is een geheel uitgeveende polder. Het laagste punt van de polder bedraagt -6,7 meter NAP. Het oppervlaktewater in de Eendragtspolder bestaat uit poldersloten en een aantal grotere watergangen (tochten). Langs de Middelweg wordt het water verzameld en afgevoerd naar het gemaal Leemhuis-Stout. Dit gemaal heeft een capaciteit van twee maal 67,5 m^3/min en slaat het water uit op de Rotte.

De Eendragtspolder is van origine in drie peilgebieden onderverdeeld; echter in praktijk zijn deze gebieden opgesplitst in kleinere en dus meer peilgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van peilgebied GPG-242 en beslaat de Zevenhuizerplas. Hier wordt een flexibel peil gehanteerd, dat is gelegen tussen -5,2 en -5,5 meter NAP. De drooglegging (verschil tussen waterpeil en maaiveldhoogte) bedraagt ongeveer 0,5 tot 1,0 meter.

De bebouwing in Oud Verlaat is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel. Dit betekent, dat zowel het regenwater van verharde oppervlakten (inclusief daken) als het huishoudelijk afvalwater via hetzelfde riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkring "Zuid-Holland" (nummer 14); deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit

betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. In het plangebied zijn geen waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones gelegen.

Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Hollandsche IJssel zal een groot deel van de Eendragtspolder onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied wordt een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Mocht een dergelijke calamiteit zich voordoen, dan valt schade niet uit te sluiten.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem
Dit bestemmingsplan is erop gericht om een aantal illegale bouwwerken op het perceel Strandweg 5 te legaliseren. Het gaat hierbij om een totaal oppervlak van 85,5 m^2 aan bebouwing ter plaatse van gronden die momenteel ook verhard zijn (terras). Het treffen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk, aangezien het hoogheemraadschap een ondergrens hanteert van 500 m^2. Blijft de toename onder deze grens, dan wordt negatieve invloed op het watersysteem beperkt geacht.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. 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.

Dit bestemmingsplan maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk. Daarnaast leidt de legalisering van circa 85,5 m^2 aan bouwwerken ook niet tot een verkeersaantrekkende werking, daar het aantal bezoekers hierdoor niet zal toenemen. Toetsing aan de waarden uit de Weg geluidhinder door middel van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect 'geluid' levert geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan op.

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. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan legaliseert ongeveer 85,5 m^2 aan bebouwing. Het gaat hierbij om bouwwerken die ten dienste staan van de reeds aanwezige brasserie. Verondersteld wordt, dat deze bouwwerken niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking, omdat het aantal bezoekers niet zal toenemen. Het legaliseren van de bouwwerken wordt dan ook aangemerkt als niet in betekenende mate.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 in 2011 26 -28 respectievelijk 28 -32 µg/m^3; in 2020 bedraagt deze concentratie 20 -22 respectievelijk 18 -22 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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 bijvoorbeeld 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.

Uit de risicokaart wordt opgemaakt, dat in de omgeving van het plangebied twee risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij in beide gevallen om mobiele bronnen, te weten gasleidingen.

De eerste leiding is gelegen op een afstand van circa 555 meter ten noorden van het perceel Strandweg 5. Het betreft hier een gasleiding van de GasUnie met een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De tweede leiding bevindt zich op een afstand van circa 925 meter ten zuiden van het plangebied. Ook hier betreft het een gasleiding van de GasUnie; deze leiding heeft een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor beide leidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt (de risicocontour ligt op de leiding).

Met betrekking tot het groepsrisico stelt de GasUnie in een brief van februari 2008 (Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling), dat de inventarisatieafstand van een leiding met de hierboven genoemde diameters en werkdruk 140 respectievelijk 170 meter bedraagt. Aangezien het plangebied niet binnen deze inventarisatieafstanden is gelegen, wordt gesteld dat legalisatie van de bouwwerken geen invloed op het groepsrisico heeft.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (april 2007) 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 de 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.

In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt aan een brasserie (SBI-code 561) een maximale hindercontour van 10 meter gekoppeld. Aangezien de dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woningen) op een afstand van circa 100 meter staan, wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. Het legaliseren van de illegale bouwwerken leidt niet tot een kleinere afstand. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen wordt dan ook niet aangetast.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat vanuit het aspect 'milieuzonering' geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

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.

Ten behoeve van de nieuwbouw van de brasserie, evenals de in het verleden doorlopen vrijstellingsprocedure voor het terras is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doordat sprake is van een kunstmatig gevormd terreingedeelte als gevolg van de ontgraving van de Zevenhuizerplas, is uit het onderzoek gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen beperkingen oplevert voor het beoogde gebruik. De nu aan de orde zijnde legalisatie heeft betrekking op een deel van het onderzoeksgebied van het eerder genoemde bodemonderzoek. Aangezien in de tussenliggende periode geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn de resultaten van dit onderzoek nog actueel. Het uitvoeren van een actualiserend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk; dit is tevens telefonisch bevestigd door de Omgevingsdienst Midden-Holland.

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 bij de vaststelling van 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 gemeentelijk archeologiebeleid 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. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de ontwikkellocaties een lage archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 0,5 hectare of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Aangezien dit bestemmingsplan zich richt op de legalisatie van 85,5 m^2 aan illegale bouwwerken en geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ook het opnemen van een archeologische

dubbelbestemming wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien het gehele perceel Strandweg 5 een oppervlak heeft van minder dan 0,5 hectare. Het bestemmingsplangebied wordt dan ook "archeologisch vrijgegeven".

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 uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit de provinciale EHS-kaart blijkt, dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied of de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied betreft een ecologische verbindingszone op een afstand van circa 1.900 meter ten oosten van het plangebied. Eventuele nadelige effecten op beschermde gebieden zijn dan ook niet aan de orde. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is dus niet noodzakelijk.

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 minister van LNV 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 richt zich op de legalisatie van een aantal reeds bestaande bouwwerken. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in (de directe omgeving van) het plangebied. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Gesteld wordt, dat de Flora en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Dit bestemmingsplan richt zich op de legalisatie van reeds bestaande bouwwerken. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

4.10 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

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat het plan geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu heeft. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk van beperkte aard. Er is geen sprake van nieuwe, niet eerder beoordeelde bestemmingen. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

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

De regels zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

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. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp”.

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 zoveel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee hoofdbestemmingen opgenomen, te weten 'Horeca' en 'Recreatie'.

Artikel 3: Horeca

Deze bestemming is van toepassing op die delen van het plangebied die ten dienste staan van het aanwezige horecabedrijf. De gronden zijn bestemd voor een horecavoorziening behorende tot maximaal categorie 2, zoals bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van horecacategorieën Horecabeleid Zuidplas. Daarnaast zijn de gronden bedoeld, voor de bij de horecavoorziening behorende tuinen, bergings- en stallingsruimten, terrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Zowel voor hoofdgebouwen als voor bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, met uitzondering van één bijbehorend bouwwerk. Deze mag een maximale oppervlakte van 8 m^2 en een maximale hoogte van 3 meter hebben. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag voor maximaal 100% bebouwd worden. De hoogte van gebouwen moet voldoen aan de maximale waarden, zoals deze op de verbeelding zijn opgenomen met de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' en 'maximale bouwhoogte'. In de dit artikel is tevens vastgelegd, dat niet meer dan 279,6 m^2 van deze bestemming ten dienste van het horecabedrijf in gebruik genomen mag worden. Ook is vastgelegd dat ter plaatse van het terras een overpad van minimaal 18,3 m^2 aanwezig moet zijn; het oppervlak van dit overpad maakt geen onderdeel uit van het oppervlak dat ten dienste van het horecabedrijf staat.

Artikel 4: Recreatie
Deze bestemming is van toepassing op die delen van het plangebied die onderdeel uitmaken van het perceel Strandweg 5, maar die niet ten dienste staan van het aanwezige horecabedrijf. Door middel van deze bestemming wordt voorkomen, dat deze gronden alsnog in gebruik worden genomen ten behoeve van het horecabedrijf. Deze gronden mogen dan ook niet bebouwd worden en zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, fiets-, wandel- en ruiterpaden. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee algemene regels.

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels
Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen met betrekking tot bestaande minimum en maximum maten.

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.

Opgemerkt wordt dat een verzoek tot handhaving een belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt. Omdat het plan exact de bestaande strijdigheden vastlegt en niet meer toestaat, kan gesteld worden dat het plan in een handhaafbaar kader voorziet.

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.

De resultaten van dit vooroverleg zullen betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2 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.

Omdat dit plan niet voorziet in realisatie van een aangewezen bouwplan, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder wordt met de initiatiefnemer van het onderhavige project een planschadeovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 39

Artikel 1 – Begrippen 39

Artikel 2 – Wijze van meten 42

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 43

Artikel 3 – Horeca 43

Artikel 4 – Recreatie 45

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 47

Artikel 5 – Antidubbeltelregel 47

Artikel 6 – Algemene bouwregels 47

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 49

Artikel 7 – Overgangsrecht 49

Artikel 8 – Slotregel 50

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Strandweg 5, Oud Verlaat” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpStrandweg5ZH-Va01.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Strandweg 5, Oud Verlaat", 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.

Bebouwing:

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

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 opstallen, 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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwen:

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

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.

Dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of 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 deeluitmakende 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.

Horecavoorziening:

ten hoogste een categorie 2 horeca-inrichting, zoals bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van horeca-categorieën Horecabeleid Zuidplas.

Overkapping:

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

Peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang direct grenst aan de weg: het niveau van het hoogste punt van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

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.

Vloerpeil:

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

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. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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, 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 – Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. horecavoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

b. bergings- en stallingsruimten;
c. terrassen;
d. tuinen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ en/of ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
c. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.
d. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 sub a mag buiten het bouwvlak één bijbehorend bouwwerk met een maximale oppervlakte van 8 m^2 en een maximale hoogte van 3 meter worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de oppervlakte van een tentoverkapping mag niet meer bedragen dan 36 m^2, waarbij maximaal sprake mag zijn van één tentoverkapping ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘Terras’;
b. de bouwhoogte van palen en masten, zoals vlaggenmasten, lantaarnpalen en dergelijke mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

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 detailhandel;
e. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik of het laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als logies voor tijdelijke werkkrachten of recreanten;
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.

3.3.2 Gebruiksoppervlakte horecavestiging

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 mag niet meer dan 279,6 m^2 van de gronden als bedoeld in artikel 3.1 gebruikt worden ten dienste van een horecavoorziening.

3.3.3 Overpad

Ter plaatse van de aanduiding 'Terras' dient een overpad aanwezig te zijn, waarvan de oppervlakte niet minder mag bedragen dan 18,3 m^2. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het in artikel 3.3.2 genoemde oppervlak.

Artikel 4 – Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. dagrecreatieve voorzieningen;
b. fiets-, wandel- en ruiterpaden;
c. groenvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

d. ontsluitingen;
e. parkeerplaatsen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Recreatie" aangewezen gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van palen en masten, zoals vlaggenmasten, lantaarnpalen en dergelijke mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken 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, waaronder ook bagger en grondspecie worden verstaan, 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 en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

d. het gebruik of laten gebruiken van gronden als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
e. het gebruik of laten gebruiken van gronden als uitstallings- of opslagplaats voor onderkomens, dan wel wagens bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
f. het gebruik of laten gebruiken van palen en masten, zoals vlaggenmasten, lantaarnpalen en dergelijke, ten behoeve van reclamedoeleinden.

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

4.4.1 Het is verboden op of in de tot "Recreatie" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het vellen en rooien van houtgewas en bomen;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
c. het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het dempen van waterlopen en -partijen.

4.4.2 Het verbod als bedoeld in 4.4.1 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.

4.4.3 De in 4.4.1 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

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 6 – Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en maten

6.1.1 De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevellijn, mogen in afwijking van de verbeelding en het bepaalde in hoofdstuk 2 worden overschreden voor:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 – Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 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.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

7.1.3 Het eerste lid 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

7.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

7.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

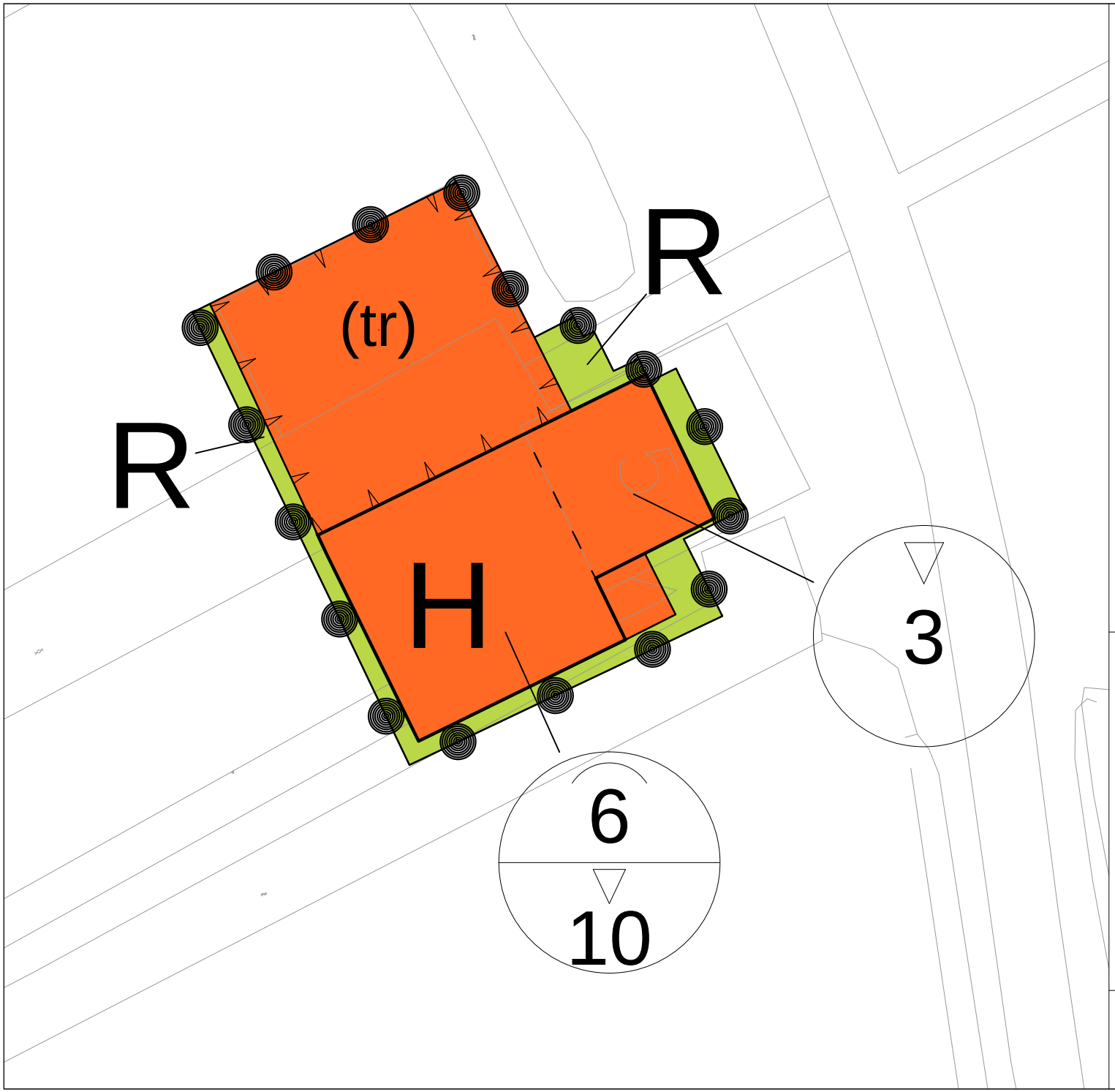
Artikel 8 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Strandweg 5, Oud Verlaat”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

III. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

H Horeca

R Recreatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Functieaanduidingen

(tr) Terras

Maatvoeringen

3 Maximale bouwhoogte (m)

6 / 10 Maximale goot- en bouwhoogte (m)

project:

Strandweg 5, Oud Verlaat

gemeente:
Zuidplas

fase:
bestemmingsplan (vastelling)

opdrachtgever:
Brasserie Het Zonnetje

datum : 14 mei 2013

schaal : 1 : 250

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpStrandweg5ZH-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.1892.BpStrandweg5ZH-Va01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580