Bestemmingsplan Balij 2013

Pijnacker-Nootdorp

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Balij 2013

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

7 maart 2013
Projectnummer 192.00.11.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
2	**Beleidskader**	13
2.1	Provinciaal beleid	13
2.2	Gemeentelijk beleid	14
3	**Uitvoerbaarheid**	17
3.1	Bodem	17
3.2	Water	17
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.4	Natuurwaarden	20
3.5	Geluid	20
3.6	Luchtkwaliteit	20
3.7	Externe veiligheid	21
3.8	Milieuzonering	22
3.9	Kabels en leidingen	22
4	**Juridische planopzet**	23
4.1	Planregels	23
5	**Uitvoerbaarheid**	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding 1

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan vormt een herziening van een deel van het thans geldende bestemmingsplan 'Balij'+ uit 1999. Het bestemmingsplan voor dit plangebied is meer dan tien jaar oud en moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht worden herzien. De bestemming beoogde destijds een deel van de aanleg van het Balijbos tussen Pijnacker, Nootdorp en Zoetermeer mogelijk te maken. Die bestemming is in het plangebied inmiddels gerealiseerd. Met het bestemmingsplan 'Balij 2012' wordt aan de verplichting tot herziening voldaan en krijgt de feitelijke situatie in het bestemmingsplan een actuele planologisch-juridische vertaling.

Het bestemmingsplan is geheel conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande situatie juridisch wordt vastgelegd en er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat globaal begrensd wordt door de gemeentegrens met Zoetermeer aan de noord- en oostzijde, het glastuinbouwgebied Noukoop en de 's-Gravenweg aan de westzijde en de voormalige gemeentegrens tussen Pijnacker en Nootdorp aan de zuidzijde.

Het plangebied is een onderdeel van De Balij en betreft een gevarieerd jong bosgebied, op het stramien van de oorspronkelijke polderstructuur. Aan de oostkant en in mindere mate aan de westkant is een zone met water aanwezig. Dwars door het gebied loopt een slingerend pad. Langzaam verkeersverbindingen zijn aanwezig aan de westkant van het plangebied en evenwijdig aan de

A12/spoorbaan. In het noorden valt een deel van deze spoorbaan Den Haag – Gouda binnen het plangebied. Er is geen bebouwing aanwezig en er zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Ligging en begrenzing plangebied

1.3

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Balij', zoals vastgesteld op 12 augustus 1999 en vervolgens goedgekeurd op 14 maart 2000. In het bestemmingsplan Balij heeft het terrein de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden', met een aparte bestemming voor 'Water' en 'Spoorwegdoeleinden'. Voor een klein gedeelte van het terrein geldt het bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer', vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 20 oktober 1967 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 27 november 1968.

Plankaart Balij (1999)

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de diverse overheden kort beschreven. Hoofdstuk 3 geeft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid, kabels en leidingen worden gesteld. In hoofdstuk 4 wordt een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen tot slot in het hoofdstuk 5 aan bod.

Beleidskader 2

2.1 Provinciaal beleid

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. In de 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. In de verordening wordt aangegeven op welke wijze het provinciale belang in bestemmingsplannen verankerd moeten worden.

Provinciale Structuurvisie 2010 ('Visie op Zuid-Holland')

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. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen, om zo het lokale bestuur de 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 ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van de structuurvisie is het plangebied aangegeven als ‘recreatiegebied en stedelijk groen buiten de contour (in het stedelijk netwerk)’. Hier staat het versterken van de recreatieve functie en groenstructuur voorop.

Conclusie

Het Balijbos past binnen het landschappelijke netwerk zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie 2010. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het geformuleerde beleid.

Verordening Ruimte

In de provinciale ruimtelijke verordening hebben Provinciale Staten regels geformuleerd ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Voor dit bestemmingsplan is de bepaling uit de Verordening Ruimte over bebouwingscontouren van belang. Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. 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. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren.
Het plangebied valt buiten de bebouwingscontouren. Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen. Voor het plangebied zijn alleen weggebonden voorzieningen toegestaan.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in verstedelijking en past zodoende binnen het provinciale beleid.

2.2
Gemeentelijk beleid

Plan integrale toekomstvisie (Pit!)

Met de vorming van de nieuwe gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2002 was een nieuwe strategische visie op de toekomst gewenst. Met het Project Integrale Toekomstvisie (Pit!, Gemeente Pijnacker-Nootdorp) zijn de bestaande visies van de twee voormalige gemeentes herijkt en samengebracht tot één toekomstvisie.

Het plangebied is in deze visie als onderdeel van het buitengebied aangewezen voor 'Openluchtrecreatie'. Specifiek valt het onder het gebied Balij-Bieslandsebos. Hierover wordt op de projectlijst aangegeven dat het een integraal groenproject betreft met openluchtrecreatie, natuur en waterberging.

Met de nieuwe Pit! Structuurvisie, vastgesteld in 2009, zet de gemeente de inhoudelijke koers voort die eerder met de Nota Integrale Toekomstvisie (Pit!) is ingezet. De Structuurschets is de integrale toekomstvisie met een beeld van Pijnacker-Nootdorp per 2025 en het Uitvoeringsprogramma 2010.

Met dit document heeft de gemeente de wettelijk verplichte basis voor haar ruimtelijke visie en daarmee de juiste middelen om gebruik te kunnen maken van de in de Wro opgenomen gemeentelijke bevoegdheden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de gemeente.

Uitvoerbaarheid 3

3.1 Bodem

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een bestemmingswijziging of biedt mogelijkheden tot het bouwen van gebouwen. Zodoende is geen bodemonderzoek noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

3.2 Water

Algemeen

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21^{e} eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en van afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

Stevige dijken

De strook aan de oostzijde van het plangebied betreft een waterkering (polderkade) die beschermd dient te worden. De kernzone van de waterkering is 12 m, met aan weerszijden een beschermingszone van 15 m. De polderkade, inclusief beschermingszone, heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen.

Voldoende water

In het plangebied is veel oppervlaktewater aanwezig. Dat betreft een watergang aan de westkant en een drassige zone aan de oostkant. Tevens zijn in het plangebied diverse sloten aanwezig. Conform het geldende bestemmingsplan is alleen de watergang aan de westkant voorzien van de bestemming 'Water'. Voorts is water binnen de andere bestemmingen toegelaten.

Schoon water en gezuiverd afvalwater

Regenwater wordt direct in het plangebied geïnfiltreerd. Met de realisering van het voormalige landbouwgebied tot een bos- en recreatiegebied is de waterkwaliteit verbeterd.

Watertoets

Begin december 2011 is tijdens het periodiek overleg tussen de gemeente Pijnacker – Nootdorp en de waterbeheerder het Hoogheemraadschap van Delfland het voornemen voor bestemmingsplan Balij 2012 besproken. Hier is aangegeven dat er in het gebied geen bergingstekort is (Waterhuishoudkundig raamplan voor Nootdorp). Het plangebied ligt in de Nieuwe of Drooggemaakte polder. Voor dit gebied geldt volgens het Waterhuishoudkundig raamplan een bergingsruimte van 128.000 en er is 18.900 nodig waarmee er voldoende bergingsruimte is.

3.3

Archeologie en cultuurhistorie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden rekening te houden

met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn.

Op de verbeelding van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als een gebied met een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten zijn vanaf 2007 verantwoordelijk voor hun archeologische bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp in samenwerking met de gemeente Delft een archeologiebeleid ontwikkeld. De archeologische dienst van de gemeente Delft heeft voor het grondgebied van Pijnacker-Nootdorp een archeologische verwachtingskaart gemaakt. Deze kaart geeft voor onze gemeente in een oogopslag aan waar archeologische resten worden verwacht.
Hierop is af te lezen dat voor een deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde geldt (oranje gebieden). In de middelhoge verwachtingszone is het zoveel mogelijk behouden van de bestaande situatie wenselijk. De maximale verstoringsdiepte van bodemingrepen die worden ontheven van archeologisch onderzoek is 0,30 m onder het maaiveld. Met een maximaal toegestane verstoringoppervlakte van 200 m².

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie II’ opgenomen. Die regeling voorziet

in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en in bouwregels.

3.4
Natuurwaarden

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een recreatiegebied dat bestaat uit een relatief jong bosgebied. De natuurwaarden zijn in dit bestemmingsplan niet in het geding en vormen zodoende geen belemmering.

3.5
Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Voor tweebaanswegen binnen de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 200 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het bouwen van geluidsgevoelige bebouwing. Het aspect geluid leidt dus niet tot een belemmering.

3.6
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel

van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

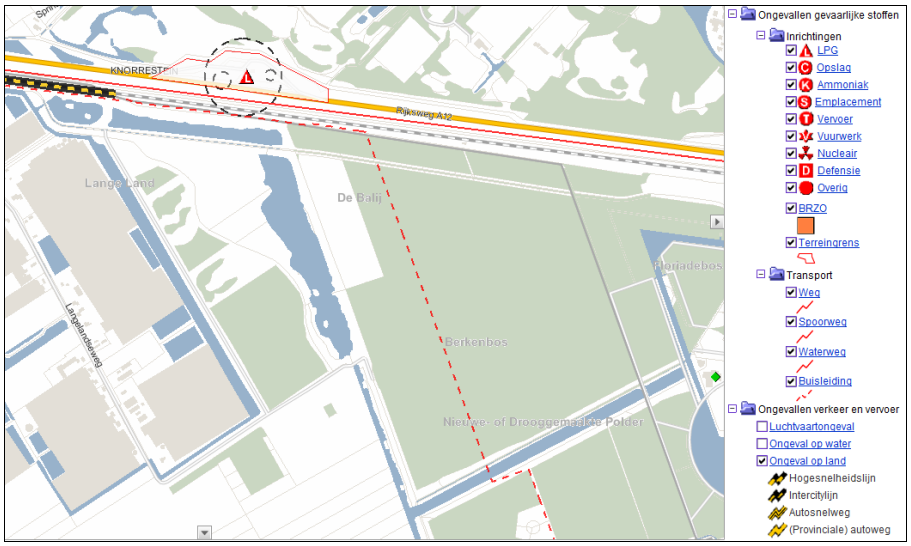
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.
Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het bouwen van woningen. Dit leidt dus niet tot een toename van het verkeer. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen consequenties voor het aspect luchtkwaliteit.

3.7
Externe veiligheid

Externe veiligheid is het werkveld dat zich bezighoudt met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader zijn vier onderwerpen van belang:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijvoorbeeld propaantanks);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op de risicokaart zijn de eventuele externe veiligheidsrisico's af te lezen.



Uitsnede risicokaart

Bedrijven - Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Begin augustus 2005 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen, die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Net ten noorden van het plangebied is een LPG station gevestigd. Echter, de risicocontour loopt niet over het plangebied en vormt zodoende geen belemmering.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving
Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.
Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water
Er moet rekening worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Over een deel van het spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het bestemmingsplan maakt echter geen bouwmogelijkheden mogelijk, waardoor dit aspect geen belemmeringen oplevert.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In het noorden van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie. Ter bescherming van de buisleiding wordt voor een strook van 5 m aan weerszijden van de leiding de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

3.8
Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied komen geen bedrijven en inrichtingen voor, die een belemmering kunnen vormen voor voorliggend bestemmingsplan.

3.9
Kabels en leidingen

Afgezien van de eerder genoemde gasleiding, zijn er binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Tevens is, waar mogelijk, aangesloten op de standaardregels van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

4.1 Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om de goot- of bouwhoogte of oppervlakte van een bouwwerk te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig – hoe de desbetreffende gronden gebruikt en mogen worden bebouwd.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:
- Recreatie;
- Verkeer – Railverkeer;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Water.

En de volgende dubbelbestemmingen:
- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie;
- Waarde - Ecologie
- Waterstaat – Waterkering.

Recreatie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de bestemming 'Recreatie'. Hier is extensieve recreatie toegestaan, inclusief de bijbehorende wegen en paden. De instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden alsmede watergangen, sloten, andere waterpartijen en kades vallen binnen de bestemming. Het is mogelijk om windmolens, lichtmasten en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde te realiseren tot bepaalde hoogtes.
Gebouwen zijn bij recht niet toegestaan. Wel zijn via een afwijking kleinschalige gebouwen toegestaan, zoals schuilgelegenheden en bergingen ten dienste van de bestemming. Voorwaarde daarbij is dat de noodzaak daarvan is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

Verkeer – Railverkeer

Ten behoeve van de spoorlijn Den Haag – Gouda is de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' opgenomen. Bouwwerken zijn alleen ten behoeve van de bestemming toegestaan, zoals bruggen, viaducten, duikers en bijbehorende voorzieningen. Bouwwerken mogen een oppervlakte van maximaal 15 m^2 bedragen.

Verkeer – Verblijfsgebied

In het noorden is de 's-Gravenweg gelegen. Hiervoor is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Hierbinnen zijn naast verhardingen, tevens bermen, groen- en speelvoorzieningen en watergangen e.d. toegestaan.

Water

Aan de westkant van het plangebied ligt een watergang die is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Leiding – Gas

Ten behoeve van de gasleiding die in het noorden van het plangebied loopt, is deze dubbelbestemming opgenomen. Aan weerszijden van deze leiding ligt een belemmeringstrook van 5 m. Hier mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding worden gebouwd. Een omgevingsvergunning is nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie II' opgenomen, met bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Tevens is geregeld dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

Waarde – Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden zoals die staan aangegeven op de ecologische kaart van de gemeente is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

De polderkade, inclusief beschermingszone, heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals keermuren, beschoeiingen, bruggen en duikers.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit plan zijn de verplichte anti-dubbeltelbepaling en algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Ingevolge art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Dit is niet aan de orde.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, vanaf 10 mei 2012. Binnen deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid om zijn/haar mening over het plan te geven. Teven was op 31 mei een inloopavond georganiseerd. In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.
Er zijn geen inspraakreacties ingediend, wel zijn er drie overlegreactie ontvangen door de gemeente. Deze hebben geleid tot enkele aanpassingen. De voornaamste aanpassing is het toevoegen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’. De uitkomsten van inspraak, overleg en zienswijzen zijn te vinden in bijlagen. Teven is in de bijlage de Staat van wijzigingen opgenomen.