

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

ZELLING VER HITLAND

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
ZELLING VER HITLAND

Gemeente Zuidplas

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



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid	13
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	17
3.3 Verkeersaspecten	19
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	21
4.1 Water	21
4.2 Geluidhinder	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Externe veiligheid	26
4.5 Kabels en leidingen	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Bodem	28
4.8 Ecologie	29
4.9 Landschap en cultuurhistorie	31
4.10 Archeologie	31
4.11 Scheepvaartzaken	31
5. JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
5.3 Handhaving	35
6. UITVOERBAARHEID	37
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Financiële uitvoerbaarheid	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het kader van het project 'Hollandsche IJssel' worden de oevers en aanwezige zellingen langs de Hollandsche IJssel gesaneerd en/of heringericht. Eén van de zellingen die onder handen wordt genomen betreft de zelling Ver Hitland. Alle bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, met uitzondering van de werkzaamheden op het meest noordelijk gelegen perceel, om plaats te maken voor woningbouw in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.

Aangezien het nu vigerende bestemmingsplan "Hitland" de realisatie van woningbouw niet toestaat, is een herziening van dat plan noodzakelijk. In de zomer van 2009 heeft daartoe reeds een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen, maar door gewijzigde inzichten ten aanzien van het aantal woningen en de typologie, is besloten opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling om in totaal 26 woningen te realiseren, zowel vrijstaand, twee-onder-één kap als gestapeld.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De zelling Ver Hitland is gelegen tussen de Hollandsche IJssel en de Groenendijk, ongeveer ter hoogte van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Het plangebied omvat de gehele zelling, met uitzondering van het meest noordelijk gelegen perceel. Afbeelding 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied aan.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Hitland", dat op 28 juni 2005 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en op 14 februari 2006 gedeeltelijk is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

In dit plan zijn de betreffende gronden grotendeels bestemd als “Bedrijfsdoeleinden”. Het perceel Groenendijk 108 heeft de bestemming “Woondoeleinden”. Daarnaast is over een deel van de gronden de medebestemming “Primaire waterkering” opgenomen. In het bestemmingsplan “Hitland” is op de gronden met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woon- en/of groenbestemming. Met gebruik van deze bevoegdheid kunnen maximaal 30 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, maar de beoogde herontwikkeling van de zelling Ver Hitland past niet binnen de voorwaarden.

1.4 Gekozen planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan scheidt een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkelingen. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

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

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zuidplas en in het bijzonder die voor de geplande ontwikkeling op zelling Ver Hitland.

2.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden.

Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo geldt bijvoorbeeld dat géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt").

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

De hierboven genoemde AMvB is de zogenaamde "AMvB Ruimte" welke thans in ontwikkeling is. Deze AMvB wordt in twee rondes (tranches) tot stand gebracht. De eerste tranche bevat, zoals al is aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand Rijksbeleid. Enkele van deze beleidsstukken zijn de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

2.2 **Provinciaal beleid**

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede 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. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte'.

In 'Visie op Zuid-Holland' 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.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij 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.'

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang is en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld.

In 1996 tekenden 13 overheden, waaronder de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland, het Startcontract Hollandsche IJssel. Dit uitvoeringsprogramma werd in juni 1999 gevolgd door het Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel 1999-2010. Het project bevat 20 kilometer rivier en 40 kilometer oever. Hierin zijn 45 zellingen en vervuilde oevers opgenomen die moeten worden gesaneerd en heringericht. De waterbodembodem wordt schoongemaakt en vervuilende bronnen worden aangepakt. Dit op basis van een drieledige ambitie: een schoner, mooier en meer Hollandsche rivier. Deze ontwikkeling was al integraal opgenomen in het streekplan Zuid-Holland Oost, die thans dus is vervangen door de 'Visie op Zuid-Holland'. Hiermee staat de visie het ontwikkelen van zellingen, waar in het kader van het eerder genoemde uitvoeringscontract stedelijke functies aan zijn toegekend, niet in de weg. Het is dan ook aan de gemeente om tot een nadere afweging te komen.

Structuurschets Hollandsche IJssel

De hoofdopgave in het gebied van de Hollandsche IJssel bestaat uit transformatie van vervuild en verpauperd gebied, naar een gebied waar (hoogwaardige) industrie- en woonlocaties gecombineerd zijn met natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling is vastgelegd in de Structuurschets Hollandsche IJssel.

In de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel worden 7 projecten in het kader van het project Hollandsche IJssel uitgevoerd. Eén van deze projecten betreft de herinrichting van zelling Ver Hitland. De doelstelling van deze herinrichting is om woningbouw te plegen op de plaats van de huidige bedrijven in aansluiting op de reeds aanwezige woningen. Het resultaat van de herontwikkeling is eenheid langs de rivier.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

Met de structuurvisie (2004) geeft het gemeentebestuur de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn (tot ca. 2015), en op de lange termijn (2015 - 2030). De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en vormt het ruimtelijke kader voor diverse ontwikkelingen. Daarmee is het in feite een integraal masterplan voor het gehele grondgebied. De structuurvisie heeft de volgende functies:

1. het biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. het vormt een kader voor de actualisatie van bestemmingsplannen;
3. het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen rijk, provincie en gemeente;
4. het is een toetsingskader met een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van deelprojecten;
5. het werkt mobiliserend en motiverend naar betrokken partijen;
6. het zorgt voor promotie van de eigen visie op de gemeente en de daarin opgenomen projecten.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, natuur, recreatie, verkeer, milieu en cultuurhistorie.

De locatie zelling Ver Hitland is in deze structuurvisie aangemerkt als landelijk dorps woonmilieu. Doordat bedrijven op deze locatie verplaatst worden, is woningbouw mogelijk. Vanwege de ligging tussen de rivier en het open weidegebied vraagt deze ontwikkeling wel om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De thema's die hierbij horen zijn landelijk, open en groen, ligging aan de rivier. Daarnaast is vanwege de ligging ver buiten de bebouwde kom van Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel een bebouwingsdichtheid gewenst die aansluit op de bestaande lintbebouwing. De locatie kan extra kwaliteit ontleen aan de realisatie van een openbaar toegankelijke oever aan de IJssel. De ruimtekaart verbeeldt een structuur van open bebouwing van vrijstaande woningen met een openbare oever aan de IJssel.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Bestaande situatie*

De zelling Ver Hitland is ontstaan door slibafzettingen langs de oever van de getijdenrivier de 'Hollandsche IJssel'. Hierdoor ontstond een natuurlijke ondiepe plek, die in de loop der jaren, net als vele andere zellingen, werd opgehoogd met afval en zand. Daarop werd bebouwing opgericht ten behoeve van de handel over het water. De Hollandsche IJssel is hierdoor van oudsher een werkrivier met diverse laad- en losplekken.

Zelling Ver Hitland behoort tot een buurtschap dat is gelegen langs de Groenendijk. Achter deze dijk is het open veenweidelandschap gelegen, dat bestaat uit een regelmatig stelsel van sloten en weilanden haaks op de Groenendijk. Het veenweidelandschap maakt - naast het Hitlandbos en een golfbaan - deel uit van het in de jaren '80 van de vorige eeuw ingerichte extensieve recreatie- en natuurgebied Hitland.

Van watergerelateerde bedrijvigheid is op Zelling Ver Hitland al een tijdje geen sprake meer. De meeste bedrijvigheid, waarvan een deel reeds is verdwenen, bestaat uit installatie- en bouwbedrijven. Deze bedrijven zijn allemaal verschillend gesitueerd op de bijbehorende percelen. Afhankelijk van de grootte van het perceel en situering van de loods, is de ruimte voor opslag en parkeren aan voor-, achter-, zijzijde of een combinatie daarvan te vinden.



Afbeelding 2: Niet-watergerelateerde bedrijvigheid op de zelling

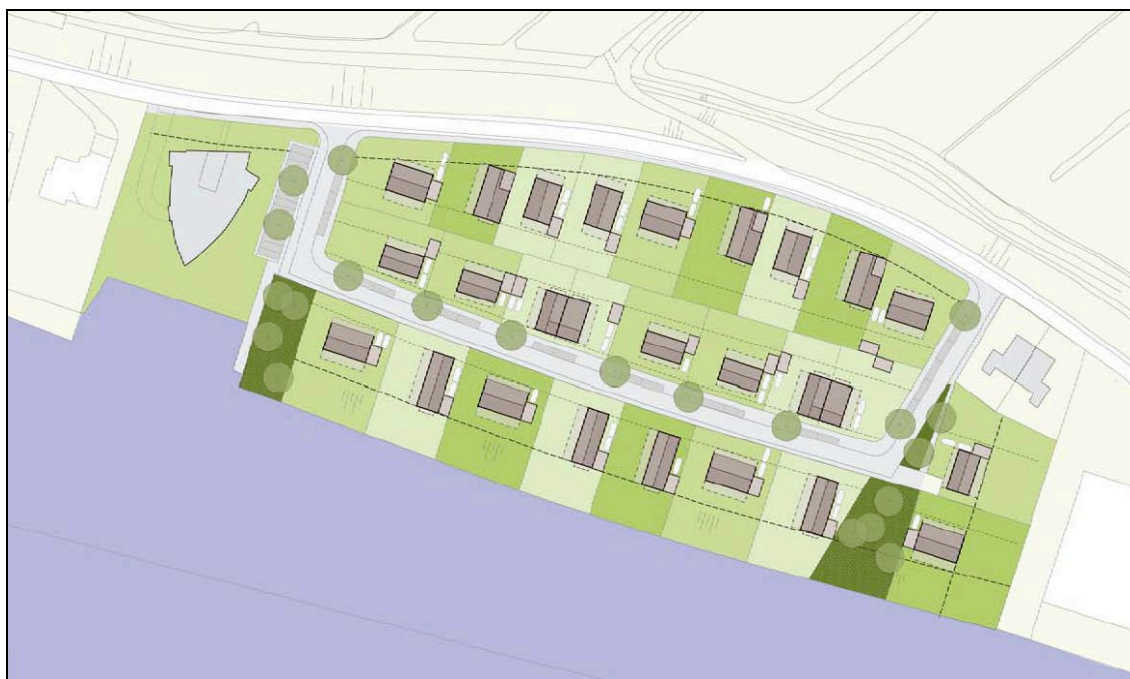
Naast bedrijvigheid is op de zelling ook een aantal woningen aanwezig. Zo zijn op een smalle strook op het zuidelijk deel vrijstaande woningen gelegen. Deze zijn met de voorzijde georiënteerd op de Groenendijk, waardoor de achtertuinen aan de oever van de Hollandsche IJssel grenzen. In het noorden zijn twee aan elkaar geschakelde woningen gelegen. Deze hebben dezelfde oriëntatie als de vrijstaande woningen, echter grenzen de achtertuinen aan de omliggende bedrijfspercelen. Ook op het uiterst noordelijke puntje van de zelling staat nog een vrijstaande woning.

3.2 *Projectbeschrijving*

In het kader van het Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel 1999-2010 is een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing op Zelling Ver Hitland reeds geamoveerd. Daarna is de bodem gesaneerd (zie paragraaf 4.7) om de zelling uiteindelijk als woongebied te kunnen gebruiken. Het is de bedoeling hier 35 woningen te realiseren, bestaande uit vrijstaande

eengezinswoningen, een aantal twee-aaneen gebouwde woningen en een negental appartementen.

Tezamen met het appartementengebouw wordt de locatie verdeeld in een aantal gebieden met een eigen stedenbouwkundige uitstraling. Woningen aan de dijk mogen alleen vrijstaand of twee-aan-een worden gebouwd; aan de rivier geldt dat alleen vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is voor elk gebied een passende bebouwingstypologie vastgelegd.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan (ontwerp: BGSV)

Het appartementengebouw is van dien aard dat deze landschappelijk zorgvuldig is ingepast. Het gebouw heeft een maximale hoogte van 12 meter; drie meter lager dan de nu toegestane bouwhoogte op basis van de vigerende planologische situatie. Deze bouwhoogte sluit aan op de bestaande bouwhoogte van de aan de zuidkant van het plangebied gelegen bebouwing. De maximale bouwhoogte van de overige woningen is 11 meter (inclusief kapconstructie).

Beeldkwaliteitsplan

Vanwege de ligging tussen de rivier, de dijk en het open weidegebied is het noodzakelijk dat de voorgenomen ontwikkeling op een zorgvuldige wijze wordt ingepast. Met de transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw dient de schaal en sfeer van zowel de rivier als de dijk behouden te blijven. Dit wordt gerealiseerd door de voorzijde van de percelen waarop de dijk- en zellingwoningen worden gerealiseerd alsmede de achterzijde van de percelen van de rivierwoningen te bestemmen als 'tuin'. Door middel van deze bestemming wordt voorkomen dat op deze delen bebouwing wordt gerealiseerd.

Om te waarborgen dat de herinrichting recht doet aan het landschappelijke, open en groene karakter van de omgeving wordt apart van het bestemmingsplan, tevens een beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) vastgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan is een aantal spelregels opgenomen waaraan de nieuwe bebouwing zal moeten voldoen. Deze spelregels zien toe op afwisselend programma van woningen, met respect voor de eigenheid van de omgeving waarin deze komen te staan. Zo vormt voor alle laagbouwoningen het 'dijkhuis', met een eenvoudige kap in de lengterichting van de woning, de basis van het bouwvolume. Hiervoor zijn twee varianten mogelijk; een woning met de smalle zijde aan de straat en een woning in de breedte van de kavel. De hoofdoriëntatie van de woning heeft vervolgens invloed op de plattegrond, de oriëntatie en de gevelzijde waar uitbouwen mogelijk zijn.

3.3 Verkeersaspecten

De Groenendijk is een erftoegangsweg met een 30 km/h-regime en 'volgt' de Hollandsche IJssel tussen Capelle aan den IJssel en Kortenoord. In noordelijk richting ter hoogte van Kortenoord is een verbinding met de Schielandweg (N219); in zuidelijke richting sluit de dijk aan op de interne wegenstructuur van Capelle aan de IJssel via welke eveneens de N219 bereikt kan worden. Ter hoogte van Rotterdam sluit de N219 aan op de A16 en ter hoogte van de kern Nieuwerkerk aan de IJssel op de A20. De ontsluiting en bereikbaarheid van de zelling voor het gemotoriseerde verkeer is derhalve goed te noemen, hetgeen ook na de ontwikkeling van het bouwplan het geval zal zijn.

Verkeersintensiteit

De huidige verkeersintensiteit op de Groenendijk bedraagt circa 570 mvt/etmaal. Uitgaande van de verkeersproductie voor landelijk wonen uit CROW-publicatie 256 (7,4 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per woning), bedraagt de verkeersgeneratie van deze ontwikkeling ongeveer 260 mvt/etmaal. Daarmee zal de verkeersintensiteit op de Groenendijk, inclusief autonome groei van circa 1,5% per jaar en de realisatie van 12 extra wooneenheden in de Werkhaven Hitland, toenemen tot maximaal 1.070 mvt/etmaal in 2018. Een dergelijke verkeersintensiteit is nog goed af te wikkelen op de Groenendijk en zal niet leiden tot noodzakelijke infrastructurele ingrepen.

Interne ontsluiting

Binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/h, waarbij de ontsluitingsweg van de grondgebonden woningen wordt gecategoriseerd als erftoegangsweg type 2. Deze woningen worden via de aanwezige dijkstoepen ontsloten vanaf de Groenendijk. Een interne lusstructuur tussen deze stoepen zorgt voor de interne ontsluitingen. De dijkkavels en het appartementencomplex worden direct op de Groenendijk ontsloten.

De Groenendijk is gecategoriseerd als een erftoegangsweg type 1. Langzaam verkeer wordt conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig op erftoegangswegen gemengd met het gemotoriseerde verkeer afgewikkeld, waarbij kan worden opgemerkt dat door het amoveren van een deel van de bedrijvigheid het aandeel zwaarder bedrijfsverkeer zal verminderen.

De weg voldoet aan de richtlijnen die door middel van Duurzaam Veilig worden gesteld aan de verschillende wegcategorieën. De Groenendijk maakt onderdeel uit van de (recreatieve) fietsstructuur langs de Hollandsche IJssel. In de omgeving van het plangebied zijn diverse recreatieve fietsroutes door het natuurgebied Hitland. Tevens bevindt zich op loopafstand even ten zuiden van het plangebied een voetveer tussen Groenendijk en Ouderkerk aan den IJssel. De binnen het plangebied te realiseren verkeersvoorzieningen voor voetgangers zullen voldoen aan de Richtlijn Integrale Toegankelijkheid Openbare Ruimte van het CROW (oktober 2002). De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer kan dan ook als goed worden bestempeld.

Parkeren

Voor de grondgebonden woningen op de zelling geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 per woning voor bezoekers in het openbaar gebied en minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Oprit en garage worden meegeteld op een wijze zoals aangegeven in onderstaande tabel:

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 m diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 m diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m breed

Bij de laagbouw vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op de kavels van de woningen zelf. Op iedere kavel zijn twee tuinparkeerplaatsen mogelijk, ofwel door een lange oprit (minimaal 11 meter) ofwel door een brede oprit (minimaal 5 meter). Per kavel kan zo minimaal 1,3 en maximaal 1,8 parkeerplaats worden gerealiseerd. In het openbaar gebied moeten dan minimaal 7,8 (26x0,3) parkeerplaatsen gerealiseerd worden of maximaal 20,8 (26x0,8). In het plan is in 20 parkeerplaatsen voorzien.

Voor de appartementen zijn 18,9 (9x2,1) parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er voor de bewoners minimaal 9 gerealiseerd op eigen terrein, uit het zicht in een halfverdiepte parkeergarage. De overige 10 parkeerplaatsen zijn voorzien in het openbaar gebied, aan het ontsluitingsstraatje van de laagbouw.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

4.1 *Water*

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. In stedelijke gebieden biedt het watersysteem echter kansen voor een opwaardering van het leefmilieu. De aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen worden gezien als basis voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Het watersysteem kan bovendien, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en buitengebied vormen. Aandacht voor het water in de bebouwde omgeving werkt bovendien positief uit voor het regionale watersysteem, bijvoorbeeld waar het gaat om waterkwaliteit, verdroging, retentie en watergebruik. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

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)stroomgebiedsbeheerplannen. 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. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het Nationaal Waterplan (NWP). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Voor het buitendijkse gebied is de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing. Hierin is meer ruimte voor ontwikkelingen in het riviergebied in vergelijking met het voorheen geldende beleid uit de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Uiteraard staat ook in de Beleidslijn Grote Rivieren de veiligheid voorop. Belangen worden nu echter integraal afgewogen; restricties ten aanzien van ontwikkelingen gelden daardoor alleen voor gebieden die van belang zijn voor waarborging van de veiligheid. Door middel van de beleidslijn wordt daardoor ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven, zodat mogelijkheden bestaan om de ruimte en economische kwaliteit van het rivierengebied te verbeteren. De beleidslijn geeft aan dat de Hollandsche IJssel

het bergend regime voert. Activiteiten zijn toegestaan, mits ze voldoen aan de gestelde rivierkundige randvoorwaarden:

- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteiten dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit (geldt ook voor de toekomst);
- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteiten dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

Naast de Beleidslijn Grote Rivieren is op alle rijkswateren de Waterwet van toepassing. Op grond van artikel 6.5 sub c van deze wet, de artikelen 6.12 en 6.15 van het Waterbesluit en de artikelen 6.11 en 6.15 Waterregeling is het verboden zonder vergunning of melding gebruik te maken van een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Rijk.

De Waterwet en de Beleidslijn Grote Rivieren zijn onverkort van kracht binnen het plangebied. Daar de locatie valt onder het Uitvoeringscontract (zie paragraaf 2.2), zijn de werken zoals genoemd in dit contract vrijgesteld van de compensatieverplichting uit de beleidslijn. Activiteiten die niet genoemd worden in het uitvoeringscontract zijn wel compensatieplichtig wanneer sprake is van afname van het bergend vermogen van de Hollandsche IJssel.

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 hoofdoggaven:

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.

Daarnaast is op de Hollandsche IJssel het Waterakkoord Hollandsche IJssel van toepassing. Dit akkoord bevat regels inzake de aanvoer en afvoer van water uit de Hollandsche IJssel en Lek ten behoeve van de watervoorziening in Midden-Holland (beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en beheersgebied Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Regionaal beleid

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het HHSK heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2007-2010. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het

waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd. De missie van het hoogheemraadschap luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid (waterkeringen en peilbeheer) en de waterkwaliteit. De missie is uitgewerkt in een missiestatements: veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt (klantgericht en transparant).

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard.

De voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft in 2009, samen met het HHSK een waterplan opgesteld. Het waterplan bestaat naast een inventarisatie van 'knelpunten en kansen' in het waterbeheer, uit een visie voor de middellange termijn en voorstellen voor maatregelen ter verbetering van het water- en rioolbeheer.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Het plangebied is gelegen op de westoever van de Hollandsche IJssel, ongeveer ter hoogte van Ouderkerk aan den IJssel. Aan de oostzijde van het gebied ligt de Groenendijk, dat is aangemerkt als een primaire waterkering (overschrijdingsnorm 1:4.000). Het plangebied is dan ook buitendijks gelegen en valt deels binnen de beschermingszone van deze kering.

Momenteel is ongeveer 50% van het plangebied verhard en aangesloten op een drukriool. Deze voert het afvalwater af naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich echter geen oppervlaktewater, wel grenst het aan de westzijde aan de Hollandsche IJssel. Daar het een getijdenrivier betreft, worden de waterstanden sterk beïnvloed door de werking van eb en vloed. Ter plaatse van zelling Ver Hitland fluctueert de waterstand tussen NAP 0 en +1 meter. Het maaiveld is gelegen op circa NAP + 3 meter. Het plangebied draagt niet bij aan het bergend vermogen van de Hollandsche IJssel. Teven zijn geen plannen voor rivierversuiming aan de orde.

De grondwaterstanden hangen sterk samen met het verloop van de waterstanden in de Hollandsche IJssel en variëren tussen circa 1 en 1,5 meter beneden maaiveld. Binnen het plangebied vindt lokale infiltratie plaats; hemelwater dat op de oevers valt, wordt zowel oppervlakkig als via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Hollandsche IJssel.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

In dit bestemmingsplan wordt de herinrichting van zelling Ver Hitland mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten worden vervangen door woningbouw. Daarnaast zijn ook de bestaande woningen aan Groenendijk 108 en 110 in het plan opgenomen.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling zal niet significant toenemen. Hemelwater dat op de verharde oppervlakten valt, wordt versneld afgevoerd naar de rivier en leidt daardoor tot een piekafvoer op de Hollandsche IJssel. De grootte van deze piekafvoer is echter verwaarloosbaar gezien het debiet van de rivier. Daar de waterhuishoudkundige situatie

niet verslechtert, is compensatie in de vorm van nieuw open water niet vereist. De herontwikkeling heeft tevens geen (significante) gevolgen voor de afvoer- en bergingscapaciteit van de Hollandsche IJssel en voldoet daarmee aan de Beleidslijn Grote Rivieren.

Waterkwaliteit

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

In het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarop de nieuwe woningen worden aangesloten. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de Hollandsche IJssel, terwijl het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De afvoer van afvalwater vindt plaats via een pompemaal, dat is aangesloten op een langs de Groenendijk liggend drukriool.

Maaiveldhoogte

Volgens het waterakkoord Hollandsche IJssel mag het waterpeil bij Capelle aan den IJssel niet hoger stijgen dan tot NAP +2,6 meter. Voor Gouda is dit peil NAP + 3 meter. Door interpolatie volgt hieruit dat het waterpeil ter hoogte van de zelling Ver Hitland maximaal tot ongeveer NAP +2,8 meter mag stijgen (hierbij is geen rekening gehouden met golfslag ten gevolgen van wind en scheepvaart). Rijkswaterstaat adviseert daarom in principe een minimale maaiveldhoogte van NAP + 2,8 meter. In het plan wordt een minimale maaiveldhoogte van NAP + 3 meter gehanteerd. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor de hoogte waarop het maaiveld/vloerpeil wordt aangebracht. Dit betekent dat buitendijks bouwen op eigen risico en voor eigen rekening van de gemeente of initiatiefnemer geschiedt.

Beheer en onderhoud

Voor werkzaamheden (ophogingen, afgravingen, funderingen en bouwwerken) binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is een vergunning op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard noodzakelijk. Daarnaast geldt een bebouwingsvrij profiel (kernzone van de waterkering) en geldt een gesloten seizoen voor werken in de keurzone van de primaire waterkering. Bovendien geldt voor alle werken in buitendijks gebied dat een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing is.

Water in het bestemmingsplan

Het gehele plangebied krijgt de dubbelbestemming "Waterstaat", vanwege het feit dat de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en vanwege de ligging binnen de beschermingszone van de waterkering. Realisatie van waterlopen en waterpartijen is mogelijk binnen de diverse bestemmingen.

4.2

Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen c.q. appartementen. 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 nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen c.q. appartementen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (250 meter) van de zoneplichtige weg IJsseldijk-Noord, waar een maximum snelheid van 60 km/h geldt. Hiervoor is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMI conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Ondanks het feit dat op de Groenendijk een maximum snelheid van 30 km/h geldt en toetsing aan de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk is, is deze weg wel in het onderzoek betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het verkeer op de IJsseldijk-Noord niet wordt overschreden; de maximale geluidbelasting afkomstig van deze weg bedraagt ten hoogste 44 dB. De 48 dB-contour van het verkeer op de Groenendijk ligt op 9 meter uit de as van de weg. De geplande woningen zijn op minimaal 9 meter uit de weg gesitueerd. Gesteld kan worden dat de maximale gevelbelasting vanwege het verkeer op de Groenendijk maximaal 48 dB bedraagt.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau vanwege wegverkeer. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB-contour van een gezondeer industrieterrein (in de directe nabijheid van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6), staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

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 maakt de bouw van 35 woningen c.q. appartementen mogelijk; dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Planbureau voor de Leefomgeving bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ in 2010 circa 25 respectievelijk 24 (µg/m³); in 2020 bedraagt deze concentratie circa 22 respectievelijk 18 (µg/m³). 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 wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS) en "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

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. Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Uit informatie van de milieudienst Midden-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Bevi of die anderszins risicovol zijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het spoor vindt op een zodanige grote afstand van het plangebied plaats, dat dit niet tot beperkingen leidt. Over de Groenendijk en de Hollandsche IJssel vinden geen noemenswaardige aantallen transporten van gevaarlijke stoffen plaats. De milieudienst concludeert dan ook dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is en dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen planologisch relevante kabel en/of leidingen gelegen.

4.6 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.

Uit een inventarisatie¹ van de milieudienst Midden-Holland blijkt dat in de directe omgeving van de geplande woningen enkele bedrijven aanwezig zijn. Hieronder wordt ingegaan op de meest relevante inrichtingen.

Aannemersbedrijf Capelse Streekbouw

Ten noordoosten van het plangebied is op het perceel Groenendijk 96 het aannemersbedrijf Capelse Streekbouw gesitueerd. Op basis van het nu vigerende bestemmingsplan "Hitland" zijn ter plaatse bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toelaatbaar. Deze bedrijven kennen volgens de VNG-uitgave een maximale hindercontour van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. In de huidige situatie is echter een niet tot de inrichting behorende woning op een kortere afstand gelegen (Groenendijk 108). De bestaande woning ligt op een afstand van circa 6 meter van de perceelsgrens van het aannemersbedrijf, waardoor het aannemersbedrijf in zijn bedrijfsvoering rekening moet houden met deze woning. De geprojecteerde woningbouw komt op een afstand van ongeveer 14 meter van de perceelsgrens te liggen.

Ondanks dat deze afstand groter is, is niet uitgesloten dat de geplande woningen dicht bij de geluidbronnen komen te liggen. Door Tauw is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd², waarbij onderzocht is of voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Door middel van een overdrachtsberekening zijn de optredende geluidniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten bepaald. Deze berekening is uitgevoerd overeenkomstig methode II.8 uit de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999". Voor de modellering is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu V1.62 van DGMR.

Uit dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting in de dagperiode op de nieuw te bouwen woningen 53,5 dB(A) bedraagt. In de avond- en nachtperiode is de maximale geluidsbelasting 39,0 dB(A) respectievelijk 50,2 dB(A). Voor zowel de dag- als de nachtperiode geldt dat hiermee niet voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De maximale berekende waarden voor piekbelasting in dag- (69 dB(A) vanwege slijpwerkzaamheden) en avondperiode (53 dB(A) vanwege rijden personenwagens) voldoen wel aan de grenswaarden. In de nachtperiode bedraagt de piekbelasting 79 dB(A) op de bestaande woningen en 76 dB(A) op de nieuwbouw; dit wordt veroorzaakt door het kleppen van lepels van de heftruck op het buitenterrein. Voor zowel de bestaande als de geplande woningen kan niet voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ondanks dat aan een aantal grenswaarden niet voldaan kan worden, wordt het aannemersbedrijf door de geplande ontwikkeling niet gekort op de geluidsruijme vanuit de vigerende milieuvergunning. Bij de bestaande woningen worden namelijk hogere maximale geluidniveaus berekend dan bij de geplande nieuwbouwwoningen. Door de komst van de nieuwbouw ontstaan dus geen extra beperkingen. Het aannemersbedrijf Capelse Streekbouw vormt op basis van de huidige milieuvergunning dan ook geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling van de zelling.

¹ Milieudienst Midden-Holland, Milieukundig basisonderzoek ontwikkellocatie Zelling Ver Hitland te Nieuwerkerk aan den IJssel, april 2006.

² Tauw, Akoestisch onderzoek Capelse Streekbouw BV te Nieuwerkerk a/d IJssel, 22 oktober 2010.

Desondanks wordt langs de erfgrens van de geplande en bestaande woningen grenzende aan het terrein van Capelse Streekbouw een geluidwal aangelegd. Hierdoor worden geen overschrijdingen meer berekend van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bij deze woningen. De maximale piekbelasting tevens fors afnemen. Voor de geplande woningen kan dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verder beschikt Capelse Streekbouw over een motsilo met een inhoud van maximaal 60 m³. Vanuit het aspect 'gevaar' dient rondom een dergelijke voorziening een hindercontour van 50 meter in acht genomen te worden, mits de inhoud van deze silo minimaal 100 m³ bedraagt. In onderhavig geval is dit dus minder, waardoor dit aspect verder geen rol speelt.

Melkveehouderij aan Groenendijk 259

Deze melkveehouderij valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Dit besluit schrijft voor bedrijven buiten de bebouwde kom een hinderafstand voor van 100 meter tot objecten uit categorie I en II (waaronder aaneengesloten woonbebouwing in een agrarische omgeving). Deze afstand wordt gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. Aangezien de stallen op een grote afstand dan 100 meter van het bouwplan staan, wordt voldaan aan de afstandseisen uit het besluit. Dit betekent dat het bedrijf door de woningbouwontwikkeling niet in zijn huidige bedrijfsvoering wordt beperkt.

Een eventuele wijziging naar een diercategorie met een grotere hinderafstand is voor dit bedrijf niet mogelijk door de burgerwoning aan Groenendijk 261. Ten opzichte van deze woning dient een hinderafstand van 50 meter aangehouden te worden, waardoor vrijwel het hele vrije perceel van de veehouderij niet kan worden gebruikt voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Agrarisch bedrijf aan Groenendijk 275

Dit gemengde agrarisch bedrijf, waar melkvee, paarden en varkens worden gehouden, ligt ten zuiden van het plangebied. Voor de varkenstak geldt een maximale hindercontour van 200 meter en is deels over het plangebied gelegen. Tussen het bedrijf en de voorgenomen ontwikkelingen zijn reeds vele burgerwoningen gelegen. Aangezien voor het al dan niet toestaan van (agrarische) bedrijfsactiviteiten in beginsel de meest nabij gelegen burgerwoningen maatgevend zijn, is geen sprake van een (relevante) beperking van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten door de komst van de geplande woningen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de bedrijven in de omgeving van het plangebied door de geplande woningbouw niet, dan wel niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 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 bouwvergunning, 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.

Voor het plangebied zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Zo blijkt uit een verkennend bodemonderzoek³ ter plaatse van het beoogde appartementencomplex, dat de bodem plaatselijk verontreinigd is en dat voor verschillende stoffen de interventiewaarde wordt overschreden. Uit een aanvullend onderzoek⁴ blijkt tevens dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor een saneringsnoodzaak geldt. Mogelijk dat de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen) uitkomst biedt voor de aanpak van de verontreiniging (leeflaagconstructie gecombineerd met ontgraving ter plekke van de geplande nieuwbouw).

Uit een verkennend bodemonderzoek⁵ ter plaatse van Groenendijk 108-112 blijkt, dat de bodem ernstig is verontreinigd met minerale olie. Hier heeft nog geen sanering plaatsgevonden. Wel is voor deze gronden de BUS-melding gedaan. Na afronding van de saneringswerkzaamheden zal de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende zijn voor woningbouw.

Ook de resultaten van het verkennen bodemonderzoek⁶ ter plaatse van Groenendijk 114-132 geven aanleiding de bodem ter plaatse te saneren. Hier hebben verschillende analyses en saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Uit de evaluatierapportages⁷ blijkt dat de verontreiniging is gesaneerd. De bodemkwaliteit is geschikt voor woningbouw.

Daar waar de sanering nog niet heeft plaatsgevonden, wordt dit nog uitgevoerd. De bijbehorende kosten zijn meegenomen in de totale kosten voor de herontwikkeling en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Een van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staat- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Dankzij de Natuurbeschermingswet voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrictlijn. Onder de Natuurbeschermingswet vallen dus de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrictlijn, gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten.

³ WIHA Grondmechanica, Verkennend milieukundig bodemonderzoek perceel Groenendijk 134, rapportnummer WN13376, 11 mei 2004.

⁴ Alcontrol BV, Actualiseren en nader milieukundig bodemonderzoek t.b.v. de geplande nieuwbouw aan de Groenendijk 134 te Nieuwerkerk aan den IJssel, kenmerk WN-13376A, 7 mei 2008.

⁵ Arnicon, Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Groenendijk 108 en 112 te Nieuwerkerk aan den IJssel, oktober 2005.

⁶ Arnicon, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie aan Groenendijk 114-122 te Nieuwerkerk aan den IJssel, kenmerk: Rapport C02-048-0, maart 2002.

⁷ Arnicon, Saneringsevaluatie deelsanering bodemverontreiniging ter plaatse van een locatie gelegen aan de Groenendijk 122-132 te Nieuwerkerk a/d IJssel, kenmerk: Rapport p05-254-s, maart 2006 en Arnicon, Saneringsevaluatie deelsanering bodemverontreiniging ter plaatse van een locatie gelegen aan Groenendijk 122-132 te Nieuwerkerk a/d IJssel, kenmerk: Rapport P07-256-S, maart 2008.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd ongeacht waar deze planten en dieren 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.

Plangebied

Het bestemmingsplangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Wel grenst het aan de provinciale Ecologische Hoofdstructuur "Hollandsche IJssel". Hierop zijn echter geen significante effecten te verwachten, daar het een tijdelijke verstoring betreft (bouwwerkzaamheden). Om deze verstoring te minimaliseren dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de kwetsbare perioden van de hieronder genoemde diersoorten (vogels, amfibieën en eventueel vleermuizen). Voor wat betreft soortenbescherming blijkt uit gegevens van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en Ravon (www.ravon.nl) dat in het plangebied de in tabel 4.1 genoemde soorten te verwachten zijn.

Tabel 1: de te verwachten dier- en plantensoorten in het bestemmingsplangebied

Vrijstellingsregeling Ffw	Ontheffingsregeling Ffw	
<i>Categorie 1</i>	<i>Categorie 2</i>	<i>Categorie 3</i>
Grote kaardenbol; mol, egel, wezel, hermelijn, konijn, veldmuis, dwergmuis, bosmuis en huisspitsmuis; bruine kikker en gewone pad.	Alle inheemse vogels	Alle vleermuizen

De herontwikkeling kan leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor de categorie 1-soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Ffw, het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de voorkomende vogelsoorten geldt, dat geen strijdigheid met de Ffw ontstaat indien de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart. Dit geldt echter niet voor de Grote bonte specht; nesten van deze vogel zijn jaarrond beschermd. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt dan ook nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van nesten van deze vogelsoort, evenals een onderzoek naar vleermuizen. Bij het aantreffen van vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen, zal ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet in gevaar komen, temeer daar deze allen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. Het verlenen van ontheffing kan daarom in alle redelijkheid worden verwacht en de Ffw zal daarom de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

4.9 *Landschap en cultuurhistorie*

De rivierdijk langs de Hollandsche IJssel is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2002) aangeduid als historisch-landschappelijke lijn van hoge tot zeer hoge waarde. Vanwege de ligging tussen de rivier, dijk en het open weidegebied vraagt de locatie om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De herinrichting van de zelling houdt met deze waarden rekening, door ruime afstanden tot de dijk in acht te nemen en de rooilijn mee te laten buigen. De aanwezige waarden zullen door de herinrichting niet of nauwelijks worden aangetast of verstoord.

4.10 *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 ontheffing daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van bouw- en aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland laat zien dat het plangebied niet is gesitueerd in een gebied met kans op archeologische sporen. Daarnaast zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Vanwege de lage verwachtingswaarden is voorafgaand aan de werkzaamheden geen archeologisch onderzoek nodig. Het thema archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting.

4.11 *Scheepvaartzaken*

De binnen- of riviertscheepvaart in Europa is ingedeeld in CEMT⁸-klassen, om de afmetingen van vaarwegen in West-Europa op elkaar af te stemmen. Per klasse zijn de maximale afmetingen van schepen bepaald. De Hollandsche IJssel maakt onderdeel uit van de Staande Mast Route en is aangemerkt als een hoofdvaarweg CEMT-klasse Va. Hierdoor is de rivier

⁸ Conférence Européenne des Ministres de Transport

geschikt voor schepen van 110x11,4 meter en een diepgang van ongeveer 3,6 meter. Voor de Hollandsche IJssel geldt tevens een afmeerverbod en is een ligplaatsenbeleid van kracht. Voor de bebouwingsvrije zone langs een dergelijke vaarweg geldt in het algemeen een zonebreedte van 20 meter, echter bedraagt deze voor de Hollandsche IJssel 15 meter. In overleg met Rijkswaterstaat is in het kader van dit bestemmingsplan maatwerk geleverd, waardoor een minimale afstand van 13,4 meter geldt. Afwijken van de gebruikelijke vrijwaringszone van 15 meter is noodzakelijk om het gebied op een ruimtelijk relevante wijze te kunnen inrichten. Hieraan hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- de situering van de bestaande bebouwing op en in de directe nabijheid van de zelling;
- de beroepsvaart maakt zoveel mogelijk gebruik van de buitenbocht van een rivier;
- in de directe nabijheid van de zelling is een bocht gelegen, waardoor op het rechte stuk ter hoogte van de zelling, de schepen zoveel mogelijk aan de zijde van de oostelijke oever varen;
- door aanwezigheid van ligplaatsen in Ouderkerk aan den IJssel is het scheepvaartverkeer reglementair verplicht langzamer te varen;
- de verlichting van de geplande woningen zal niet of nauwelijks verblinding veroorzaken.

Door het verkleinen van de zone naar 13,4 meter wordt geen inbreuk gedaan aan de belangen van Rijkswaterstaat. Wel dienen de volgende uitgangspunten in acht genomen te worden:

- het verleggen van het referentievlak van de gemiddelde waterstandslijn langs de bestaande oever naar het niveau van OLW;
- een minimale afstand van 11,9 meter aan de landzijde tussen de gevels en de bestaande oever.

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. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn vier hoofd- en twee dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 3: Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk. Op de gronden met de bestemming Groen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4: Tuin

De gronden bestemd als 'Tuin' mogen worden gebruikt als tuin bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van in de tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's van maximaal 3 meter hoog en erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog. Ter plaatse van de tuinen, grenzend aan de ten noorden van het plangebied gelegen percelen, is het toegestaan om geluidswerende voorzieningen te realiseren. Deze kunnen bestaan uit een geluidswal of

-scherm van maximaal 6 meter hoog.

Artikel 5: Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeer- en verblijfsgebied binnen het plangebied. Kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut (zoals trafohuisjes), tot maximaal 50 m³ zijn hierin toegestaan. Ook groenvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming.

Artikel 6: Wonen

De woonbestemming binnen het plangebied kent een drietal types, die met bouwaanduidingen zijn opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding [vrij] zijn vrijstaande woningen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding [tae] mogen deze ook geschakeld worden gerealiseerd. De inhoud van deze woningen mag niet meer zijn dan 800 m³ en de maximale hoogte van deze woningen bedraagt 11 meter. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding [gs]. De maximaal toegestane hoogte is hier 12 meter. Naast de primaire functie "wonen" is het ook toegestaan om een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Ook kan het college van burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen in het kader van de mantelzorg.

Artikel 7 Waarde - Landschap (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' is bedoeld ter bescherming en behoud van de aan de rivier gebonden landschapswaarden. Deze bestemming ligt over de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en voorkomt dat hier enige bebouwing is toegestaan, al kan hiervan in bepaalde situaties en na verkregen advies ontheffing van worden verleend.

Artikel 8: Waterstaat (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is gelegen over het gehele plangebied en is bedoeld ter bescherming van de waterkerende functie van de dijk. De bestemming maakt dat alvorens bouwvergunningen kunnen worden verleend, ontheffing verleend moet worden door burgemeester en wethouders en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel 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 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregel

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

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 bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan in het voorjaar van 2009 aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimtelijk Beheer;
2. VROM-inspectie Regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
4. Rijkswaterstaat;
5. Milieudienst Midden-Holland;
6. Regionale Brandweer Hollands-Midden;
7. Gemeente Capelle aan den IJssel;
8. Gemeente Ouderkerk aan den IJssel;
9. Recreatieschap Hitlandbos;
10. Projectteam Hollandsche IJssel.

Aansluitend heeft in de zomer van 2009 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen, Gewijzigde inzichten hebben echter aanleiding gegeven tot het opstellen van een nieuw ontwerp-bestemmingsplan. Vooruitlopend op de terinzagelegging daarvan is in juli 2010 opnieuw een reactie gevraagd aan overlegpartners die reeds eerder een inhoudelijke reactie hadden gegeven. Daarbij is gebleken dat bij geen van de overlegpartners sprake is van gewijzigde inzichten. De reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het voorontwerpbestemmingsplan “Zelling Ver Hitland” heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel vanaf 2 juli 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. Dit heeft geresulteerd in 8 inspraakreacties, die allen binnen de gestelde termijn van zes weken zijn binnengekomen. Deze reacties zijn in bijlage 1 kort samengevat en beantwoord.

6.3 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

Voor de herontwikkeling van Zelling Ver Hitland is met de diverse grondeigenaren een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partijen voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelen. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partijen, waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	43
Artikel 1 – Begrippen	43
Artikel 2 – Wijze van meten	46
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	47
Artikel 3 – Groen	47
Artikel 4 – Tuin	48
Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied	49
Artikel 6 – Wonen	50
Artikel 7 – Waarde - Landschap (dubbelbestemming)	53
Artikel 8 – Waterstaat (dubbelbestemming)	54
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	55
Artikel 9 – Antidubbeltelregel.....	55
Artikel 10 – Algemene bouwregels.....	55
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels.....	55
Artikel 12 – Algemene wijzigingregel.....	55
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	57
Artikel 13 – Overgangsrecht.....	57
Artikel 14 – Slotregel	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Zelling Ver Hitland” van de gemeente Zuidplas.

Aan- en uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven "aan huis verbonden beroepen", gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

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

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

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.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

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.

Carport:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit maximaal 3 gesloten wanden, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk is vanaf de openbare weg.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Geluidwerende voorzieningen:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere voorzieningen ten behoeve van de demping van geluid, zoals een geluidwal of -scherm.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Kunstwerken:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand.

Peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Seksinrichting:

een 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale verbeelding het bestemmingsplan "Zelling Ver Hitland", bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Vorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorziening van openbaar nut:

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

Woning:

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

Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

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 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van scheidslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen en -toestellen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. kunstwerken;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. waterlopen en –partijen.

3.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen, duikers;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de inhoud van kleine gebouwen voor openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, transformatiehuisjes en dergelijke, bedraagt maximaal 50 m³;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 9 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van 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 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. een jongerenontmoetingsplaats.

Artikel 4 – Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. opritten, parkeervoorzieningen en paden;
- c. speelvoorzieningen en -toestellen, uitsluitend aan de achterzijde van het hoofdgebouw en met uitzondering ter plaatse van de bestemming "Waarde - Landschap";
- d. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend daar waar het bestemmingsvlak samenvalt met de noordelijke bestemmingsplangrens.

4.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en/of geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats, anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. een stallingplaats voor caravans langer dan 30 dagen.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” (V-Vb) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. speelvoorzieningen en –toestellen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. kunstwerken.

5.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen, duikers;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de inhoud van kleine gebouwen voor openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, transformatiehuisjes en dergelijke, bedraagt maximaal 50 m³;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 9 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van 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 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. een jongerenontmoetingsplaats.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf;

met de daarbij behorende:
 - b. opritten, parkeervoorzieningen en paden;
 - c. bergings- en stallingsruimte;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gs';
 - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrij'
 - vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'tae';
- b. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gs' mogen zowel plat als met een kap worden afgedekt;
- c. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 45 graden;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de hoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 meter;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- h. de inhoud van een woning mag maximaal 800 m³ bedragen met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'gs';
- i. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
- j. de oppervlakte van hoofd-, bij en aanbouwen ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij] bedraagt maximaal 35% van de oppervlakte van een bouwperceel;
- k. de oppervlakte van hoofd-, bij en aanbouwen ter plaatse van de bouwaanduiding [tae] bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van een bouwperceel;
- l. ter plaatse van de aanduiding “Maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” mag de maximaal te bebouwen oppervlakte niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven percentage;
- m. de minimale maaiveldhoogte voor gebouwen bedraagt NAP + 3 meter.

6.2.2 Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de maximale bouwhoogte van overkappingen die zijn aangebouwd aan een aan- of uitbouw maximaal de bouwhoogte zoals aangegeven in artikel 6.2.1 onder d;
- c. de totale oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 30 m² per kavel.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van pergola's en speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

6.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder i, voor een toevoeging van het maximale oppervlak aan gebouwen met 25 m². Deze afwijkingsregel wordt uitsluitend toegepast indien zulks noodzakelijk is met het oog op inwoning van niet tot het gezin behorende personen in verband met de zorg voor die personen, mits:

- a. met een medische verklaring en/of een sociale indicatie de noodzaak van inwoning wordt aangetoond;
- b. er geen twee zelfstandige woningen ontstaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend.
- e. niet meer dan een oppervlak van 75 m² van hoofd- en bijgebouwen voor inwoning in gebruik is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.3;
- b. horeca;
- c. seksinrichtingen.

6.4.2 Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan van een hoofd- en bijgebouw als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 40 m²;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner.

Artikel 7 – Waarde - Landschap (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Landschap” (WR-L) aangewezen gronden zijn, behalve de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en de ontwikkeling van de aan de rivier gebonden landschapswaarden in de vorm van:
 - de identiteit van de rivier als een samenhangend gebied met bijzondere kwaliteiten;
 - de landschappelijke herkenbaarheid van de zoetwatergetijderivier;
 - de visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken;
 - het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van oevers;
- b. gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Ten behoeve van de bestemming “Waarde – Landschap” mag niet worden gebouwd.

7.2.2 Ten behoeve van andere bestemmingen mag in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen niet worden gebouwd.

7.3 Afwijking van de bouwregels

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en toestaan dat damwanden worden gebouwd, mits:

- a. deze technisch noodzakelijk zijn;
- b. de bouwhoogte hiervan maximaal NAP + 0,3 meter bedraagt;
- c. de landschapswaarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de landschapswaarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

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

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

7.4.2 Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 De in artikel 7.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de landschapswaarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad; van onevenredige schade is in elk geval sprake indien de helling van de oever ten minste 30° en ten hoogste 45° bedraagt;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een landschapsdeskundige, indien de de helling van de oever minder dan 30° of meer dan 45° bedraagt.

Artikel 8 – Waterstaat (dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat” (WS) aangewezen gronden zijn, behalve de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. duikers;
- c. waterkering;
- d. taluds, oevers en onderhoudsstroken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming “Waterstaat”:

8.2.2 Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming “Waterstaat” geen gebouwen worden gebouwd.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – Antidubbelregel

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

Artikel 10 – Algemene bouwregels

1. Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.
2. Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10 %.
2. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 12 – Algemene wijzigingregel

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 – Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 13.1.1 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.
- 13.1.2 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%.
- 13.1.3 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- 13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2.2 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.
- 13.2.3 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.
- 13.2.4 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 14 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Zelling Ver Hitland”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

III. BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGE

Bijlage 1. Inspraak- en overlegreacties

Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan

BIJLAGE 1 Inspraak- en Overlegreacties

I. INSPRAAKREACTIES

(reacties zijn geanonimiseerd)

1.

De extra woningen zorgen voor meer verkeer. Dit levert gevaarlijke situaties op bij de verkeersversmallingen. Bij deze versmallingen is geen ruimte voor fietsers.

Reactie gemeente:

De Groenendijk is gecategoriseerd als een erftoegangsweg type 1. Langzaam verkeer wordt conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig op erftoegangswegen gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. De weg voldoet hiermee aan de richtlijnen die door middel van Duurzaam Veilig worden gesteld aan de verschillende wegcategorieën. De Groenendijk maakt onderdeel uit van de (recreatieve) fietsstructuur langs de Hollandsche IJssel. In de omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn diverse recreatieve fietsroutes door het natuurgebied Hitland aangelegd met een oost-westrelatie. Tevens bevindt zich op loopafstand even ten zuiden van de ontwikkelingslocatie het voetveer (voor fietsers en voetgangers) tussen de Groenendijk en Ouderkerk aan den IJssel aan de overzijde van de rivier. De binnen het plangebied te realiseren verkeersvoorzieningen voor voetgangers zullen voldoen aan de Richtlijn Integrale Toegankelijkheid Openbare Ruimte van het CROW (oktober 2002). De ontsluiting van de ontwikkelingslocatie voor het langzaam verkeer is derhalve goed.

2.

2.1. Reclamant onderschrijft de door de Buurtvereniging Belang Ver-Hitland aangevoerde gronden.

2.2. Het appartementengebouw en het aantal woningen past niet in een zorgvuldige landschappelijke benadering. De voorziene verdichting van de beoogde bebouwing tast het landschappelijk karakter aan.

Reactiegemeente:

2.1 Hetgeen de buurtvereniging in het verleden aan argumenten heeft aangevoerd, kan niet gelden als inspraakreactie. De gemeente gaat er echter van uit dat deze argumenten zijn opgenomen in de inspraakreactie van de buurtvereniging. Verwezen wordt derhalve naar de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van de buurtvereniging (nummer 6).

2.2 Hieronder wordt de landschappelijke benadering in algemene en bijzondere termen omschreven:

A. Stedenbouwkundig plan in relatie tot de omgeving

Vanwege de ligging tussen de rivier, de dijk en het open weidegebied is het noodzakelijk dat de voorgenomen ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast. De dijk langs de Hollandsche IJssel is een autonoom element en scheidt de zelling Ver Hitland van het open weidegebied. Ver Hitland bestaat uit een concentratie van enkele woningen in de omgeving vanaf de zelling tot aan de Werkhaven Hitland. Op deze smalle strook tussen de Groenendijk en de Hollandsche IJssel staan enkele vrijstaande villa's ingeklemd. De binnendijkse woningen liggen grotendeels geclusterd in het open veenweidelandschap. De Hollandsche IJssel is een werkrivier en de bedrijfsbebouwing op de zellingen heeft hierdoor

altijd een industrieel, robuuste verschijningsvorm gehad. Bedrijfshallen, loodsen, silo's en kranen bepalen nog steeds de aanblik via de lange zichtlijnen over de rivier.

Met de transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw dient de schaal en sfeer van zowel de rivier als de dijk behouden te blijven. Dit wordt gerealiseerd door de voorzijde van de percelen, waarop de dijk- en Zellingwoningen worden gerealiseerd, alsmede de achterzijde van de percelen van de rivierwoningen te bestemmen als 'tuin'. Middels deze bestemming wordt voorkomen dat op deze delen bebouwing gerealiseerd wordt. Tezamen met het appartementencomplex wordt de woonbuurt dus in vier verschillende gebieden verdeeld met ieder een eigen stedenbouwkundige uitstraling. Elk gebied krijgt een passende bebouwingstypologie. De herinrichting doet recht aan het landschappelijke, open en groene karakter van het gebied, alsmede aan de ligging aan de rivier. Woningen aan de dijk mogen alleen vrijstaand of twee-aan-een worden gebouwd. Aan de rivier geldt dat alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Naast het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die tot doel heeft de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk te waarborgen.

B. Nieuwe bestemming en bebouwingsstructuur

De oude planologische situatie maakt langs de Groenendijk en langs de noordelijke en zuidelijke grenzen van het plangebied, de bouw van een langgerekt gesloten bouwblok mogelijk met een nokhoogte van 15 meter. Met de transformatie van werk- naar woongebied verdwijnt deze mogelijkheid en wordt uitsluitend een meer bij de omgeving passende invulling toegestaan. In de beoogde ontwikkeling is sprake van een appartementengebouw (9 appartementen met een maximale hoogte van 12 meter) en 26 vrijstaande woningen met een variërende hoogte tot maximaal 11 meter. Deze hoogte vloeit voort uit de tezamen met het bestemmingsplan vast te stellen beeldkwaliteitsplan en is dus lager dan de mogelijke hoogte uit het bestemmingsplan Hitland. Dit leidt tot een meer open bebouwingsstructuur.

C. Appartementengebouw

Het appartementengebouw is van dien aard dat deze landschappelijk zorgvuldig is ingepast. Ver Hitland bestaat namelijk uit enkele woningen die langs de Groenendijk zijn gelegen. Het gaat daarbij om een zekere concentratie in de omgeving vanaf de zelling tot aan de Werkhaven Hitland. Op de zelling staan enkele vrijstaande villa's ingeklemd op een smalle strook tussen de Groenendijk en Hollandsche IJssel. Het gebouw is gelegen ten noorden van deze villa's en andere woningen. Om die reden is het kleinschalig gehouden en heeft een maximale hoogte van 12 meter; drie meter lager dan de nu toegestane bouwhoogte op basis van de vigerende planologische situatie en 1 à 2 bouwlagen hoger dan de omliggende bestaande villa's. Gesteld kan worden dat deze bouwhoogte dus goed aansluit op de bestaande bouwhoogte van de aan de zuidkant van het plangebied gelegen bebouwing. In de nieuwe planologische situatie bestrijkt het gebouw bovendien circa 20% van het oude bouwvlak, waar voorheen 44% mocht worden bebouwd. Van verdichting als gevolg van de hoogbouw is dus geen sprake. Tevens wordt hiermee voorkomen dat een grootschalig bebouwingsfront ontstaat.

3.

Na wijziging van het geldende bestemmingsplan Hitland is diversificatie om bedrijfseconomische motieven naar een varkens- of kippenhouderij onmogelijk omdat deze categorieën een stankcirkel met een radius van 200 meter hebben.

Reactie gemeente:

De melkveehouderij aan de Groenendijk 259 valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Dit besluit schrijft voor bedrijven buiten de bebouwde kom een hinderafstand voor van 100 meter

tot objecten uit categorie I en II (waaronder aaneengesloten woonbebouwing in een agrarische omgeving). Deze afstand wordt gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. Aangezien de stallen op een grotere afstand van de geprojecteerde woningen staan, wordt voldaan aan de afstandseisen uit het Besluit. Het bedrijf wordt derhalve door de woningbouwontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Een eventuele wijziging naar een diercategorie met een grotere hinderafstand is voor dit bedrijf niet mogelijk door de burgerwoning aan Groenendijk 261. Ten opzichte van deze woning dient een hinderafstand van 50 meter aangehouden te worden, waardoor het hele vrije perceel van de veehouderij niet kan worden gebruikt voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

In de toelichting is paragraaf 4.6 hierop aangepast.

4.

4.1. Reclamant onderschrijft de door de Buurtvereniging Belang Ver-Hitland aangevoerde gronden.

4.2. Aantasting privacy vanwege inkijk vanuit de hoogbouw (plaatsing en hoogte) op het slaapkamerterras en in de slaapkamer.

4.3. Lichtvervuiling vanwege hoogte nieuwbouw.

4.4. Hoogte nieuwbouw in strijd met het van oorsprong landelijke karakter van het buurtschap.

Reactie gemeente:

4.1 Hetgeen de buurtvereniging in het verleden aan argumenten heeft aangevoerd, kan niet gelden als inspraakreactie. De gemeente gaat er echter van uit dat deze argumenten zijn opgenomen in de inspraakreactie van de buurtvereniging. Verwezen wordt derhalve naar de reactie van de gemeente op de inspraakreactie c.q. zienswijze van de buurtvereniging (nummer 6).

4.2 Een verdergaande verslechtering van de privacy voor omliggende objecten is denkbaar omdat in de nieuwe situatie 9 appartementen worden gerealiseerd, terwijl in de huidige situatie alleen bedrijfsbebouwing zonder bedrijfswoning is toegestaan. Bij voorbaat behoeft dit enige nuancering omdat de hoogbouw op ruimere afstand van de perceelsgrenzen wordt gebouwd dan voorheen mogelijk was. Van aantasting van de privacy van de bewoners aan de Groenendijk 271 is niet dan wel niet in onevenredige mate sprake omdat:

- het perceel Groenendijk 271 op een afstand van ca. 60 meter ten zuidwesten van het plangebied gesitueerd is;
- het perceel Groenendijk 271 op een beduidend lager niveau dan de Groenendijk en het plangebied ligt waardoor de relatie met het plangebied minder sterk is dan bij de objecten die zich op het dijkniveau (de zelling) bevinden;
- er geen sprake is van een planologische verslechtering omdat het appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 12 meter op enige afstand van de perceelsgrenzen is gesitueerd, terwijl in de vigerende situatie direct langs de grenzen van het plangebied een langgerekt bouwfront kan worden opgericht met een goothoogte van 6,6 meter en een hoge kapconstructie tot een hoogte van 15 meter.

Gelet op deze omstandigheden en de oude en nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden van het plangebied is het college van mening dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy voor zover er al sprake is van aantasting van de privacy. Mocht er toch sprake van zijn vermindering van woongenot tengevolge van de bepalingen van het nieuwe

bestemmingsplan, dan kan reclamant, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Op grond van afdeling 6.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit tot vijf jaar na ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

4.3 Reclamant stelt dat het appartementengebouw met name in de donkere dagen tot lichtvervuiling leidt. Bij de wisseling van de seizoenen naar de herfst komt de zon in het oosten op en beschrijft een lagere baan met als hoogste stand in het zuiden een hoek van indicatief 38 graden boven de horizon en gaat in het westen ten onder. Eind december komt de zon in het zuidoosten op en beschrijft een lage baan aan de hemel met als hoogste stand in het zuiden tot een hoek van indicatief 15 graden boven de horizon en gaat in het zuidwesten ten onder.

Het college acht dat van schaduwwerking niet dan wel niet in onevenredige mate sprake is omdat:

- het perceel Groenendijk 271 op een beduidend lager niveau dan de Groenendijk en het plangebied ligt;
- de hoogbouw ten opzichte van het perceel Groenendijk 271 op een afstand van minimaal 60 meter noordelijk is gesitueerd, waardoor dit object qua schaduw niet of niet in relevante mate door de hoogbouw wordt beïnvloed;
- in de vigerende situatie een langgerekt bouwfront tot de zuidelijke perceelsgrenzen van het plangebied had kunnen worden gebouwd met een kapconstructie van 15 meter, terwijl het gebouw in de nieuwe situatie op enige afstand van de perceelsgrenzen met een maximale bouwhoogte van 12 meter wordt opgericht.

Mocht toch sprake van zijn vermindering van woongenot tengevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan, dan kan reclamant, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zelling Ver Hitland, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Op grond van afdeling 6.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit tot vijf jaar na ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

4.4 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 2.2.

5.

Het voorontwerp houdt geen rekening met het agrarisch bedrijf van reclamant (melkvee-, paarden- en varkenshouderij). Voor de varkens geldt een stankcirkel van 200 meter. De stankcirkel bestrijkt een deel van het bouwproject.

Reactie gemeente:

Het agrarische bedrijf aan de Groenendijk 275 ligt ten zuiden van het plangebied op een afstand van ca. 120 meter. Een eventuele stankcirkel van 200 meter ligt over het plangebied heen.

Tussen het

agrarisch bedrijf en het geprojecteerde appartementengebouw zijn reeds vele burgerwoningen aanwezig. Aangezien voor het al dan niet toestaan van (agrarische) bedrijfsactiviteiten in beginsel de meest nabij gelegen burgerwoningen maatgevend zijn, is er geen sprake van een (relevante) beperking van zijn huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten door de komst van de nieuwe wooneenheden.

6.

6.1. Het bouwplan is vanwege het appartementencomplex en het aantal geprojecteerde woningen in strijd met een zorgvuldige landschappelijke benadering, met de thema's landelijk, open en groen, ligging aan de rivier; en met een lage bebouwingsdichtheid zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan Hitland (en de Structuurvisie). De hoogbouw sluit niet aan bij de landelijke omgeving.

6.2. De hoogbouw sluit niet aan bij het karakter van de bestaande bebouwing in het buurtschap.

Strijdigheid met recent bestemmingsplan Hitland

6.3. Het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan Hitland biedt mogelijkheden voor woningbouw ter plaatse. Waarom wordt niet op grond van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid woningbouw ontwikkeld? Op grond van dit plan is er geen ruimte voor het appartementengebouw en het aantal geprojecteerde woningen. Waarom wordt van een recent en evenwichtig bestemmingsplan reeds na enkele jaren na vaststelling ervan afgeweken, uitsluitend ten gunste van het economisch gewin van de projectontwikkelaars?

Voorstel verplaatsing appartementencomplex

6.4. Reclamant stelt voor het appartementengebouw elders in de nieuwbouwwijk op een dusdanige wijze te plaatsen dat de huidige bewoners niet in hun privacy worden geschaad.

Veiligheid bewoners

6.5. Op korte afstand van de hoogbouw staat een centrale gastank welke in eigendom is van de huidige gezamenlijke bewoners. Ook is de veiligheid in het geding vanwege de vrijwaringszone van 13,40 meter.

Verkeersintensiteit

6.6. De verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwbouw neemt meer toe dan in het voorontwerp wordt gesteld. Op basis van de verkeersproductie voor landelijk wonen uit de CROW-publicatie dient uit te worden gegaan van 9,1 motorvoertuigen per etmaal per woning (en niet 7,4 mvt/etmaal per woning). Gevolg is dat de verkeersintensiteit onverantwoord toeneemt voor een dijkweg met gemengd verkeer.

Agrarische bedrijven

6.7. De agrarische bedrijven aan de Groenendijk 259 en 275 worden door de plannen voor woningbouw in hun bedrijfsvoering beperkt. De veehouderij aan de Groenendijk 259 wordt niet in zijn huidige bedrijfsvoering maar wel in zijn toekomstige uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De veehouderij aan de Groenendijk 275 kent een stankcirkel van 200 meter. Het deel van het plangebied waar de appartementen gebouwd worden valt volledig binnen deze stankcirkel.

Reactie gemeente:

6.1 en **6.2** Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 2.2.

6.3 Het bouwplan voor woningbouw wijkt af van de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Hitland. De gemeente Zuidplas is niet verplicht gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Leidraad is dat het bouwplan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar moet zijn, waarbij de economische uitvoerbaarheid een afweging is naast allerlei andere afwegingen. Woningbouw met toepassing van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden is onderzocht, maar is niet haalbaar gebleken. Om ter plaatse toch een verbetering te bewerkstelligen is een nieuw bouwplan met een appartementengebouw ontwikkeld dat economisch haalbaar en vanuit ruimtelijk en functioneel

oogpunt aanvaardbaar is. Om die reden wil de gemeente een nieuw bestemmingsplan (en niet een wijzigingsplan) vaststellen.

Naar verwachting resteert een gering positief saldo voor de gemeente maar daarbij moet niet gedacht worden aan grote bedragen. Het verschil tussen de verkoop- en aankoop prijs van de gronden wordt gebruikt voor het slopen en bouwrijp maken van de gronden voor woningbouw.

6.4 Mocht de voorgestane invulling van de locatie leiden tot een waardevermindering van omliggende woningen dan betekent dit dat aanspraak gemaakt kan worden op een tegemoetkoming in planschade nadat het plan onherroepelijk is geworden. Deze procedure staat echter los van de huidige procedure om te komen tot een nieuw planologisch kader voor de gewenste woningbouw.

Tussen de buurtvereniging en de projectontwikkelaars IJsselbouw en Middelwatering Bouw heeft op 3 december 2008 overleg plaatsgevonden. In dit overleg is de mogelijkheid van verplaatsing van het appartementengebouw besproken. Hieruit blijkt dat verplaatsing van het appartementengebouw niet leidt tot een beter stedenbouwkundig plan. Bij verplaatsing ontstaat een aanzienlijke toename van de kosten en een zodanig lagere opbrengst dat, volgens de projectontwikkelaars, een economisch onverantwoord project ontstaat.

6.5 De propaangastank is gelegen op het perceel van de initiatiefnemer Middelwatering Bouw. Als de tank ook in de toekomst kan blijven liggen, kunnen omwonenden gebruik blijven maken van deze voorziening. Handhaving van de tank is uitsluitend mogelijk indien de nieuwe bebouwing op het betreffende perceel daar ook gebruik van maakt. In het in procedure gebrachte bouwplan maken de gemeenschappelijke ruimten in het appartementengebouw daar inderdaad gebruik van. De vereniging is derhalve bij ontwikkeling van het appartementengebouw zoals voorzien het meest zeker van toekomstig gebruik van de propaanvoorziening.

Voor de propaantank gelden afstandseisen. Deze afstandseisen uit het Activiteitenbesluit houden verband met minimaal aan te houden afstanden tot externe brandbare objecten zoals woningen van burens (in ieder geval die woningen die niet zijn aangesloten op de desbetreffende propaantank). Middelwatering Bouw heeft een voorstel voor de ligging van de tank ingediend welke door de gemeente wordt getoetst aan de eisen die gelden uit het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de vrijwaringszone geldt dat Rijkswaterstaat in principe een bebouwingsvrije zone hanteert van 15 meter. In overleg met Rijkswaterstaat is in het kader van dit bestemmingsplan maatwerk geleverd, waardoor een minimale afstand van 13,4 meter geldt. Afwijken van de gebruikelijke vrijwaringszone van 15 meter is noodzakelijk om het gebied op een ruimtelijke relevante wijze te kunnen inrichten. Hieraan hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- De situering van de bestaande bebouwing op en in de directe nabijheid van de zelling;
- De beroepsvaart zoveel mogelijk gebruik maakt van de buitenbocht van de rivier;
- In de directe nabijheid van de zelling is een bocht gelegen, waardoor op het rechte stuk ter hoogte van de zelling de schepen zoveel mogelijk aan de zijde van de oostelijke oever varen;
- Door aanwezigheid van ligplaatsen in Ouderkerk aan den IJssel het scheepvaartverkeer reglementair verplicht is om langzamer te varen;
- De verlichting van de woningen niet of nauwelijks verbinding kunnen veroorzaken.

Voor deze bebouwingsvrije ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

Het verleggen van het referentievlak van gemiddelde waterstandslijn langs de bestaande oever naar het niveau van OLW.

Een minimale afstand van 11.90 meter aan de landzijde tussen de gevels en de bestaande oever.

De vrijwaringszone is in dit bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming mag niet zonder meer worden gebouwd, De vrijwaringzone ligt dus definitief vast.

6.6 Voor de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen zijn wij uitgegaan van het kencijfer van landelijk wonen in tabel 4 (7,4 mvt per woning per weekdagemaal) uit publicatie 256 van het CROW. Gesteld wordt dat dit niet juist is en dat uitgegaan dient te worden van 9,1 mvt/etmaal per woning. Uit publicatie 256 van het CROW blijkt dat dit kencijfer gebruik dient te worden voor koopwoningen vrijstaand bij landelijk wonen. Hierbij wordt dus nog onderscheid gemaakt in woningtype. Aangezien het om 26 vrijstaande woningen gaat lijkt dit aannemelijk maar voor de 9 appartementen kan dit kencijfer niet aangehouden worden. Wij houden dan ook altijd de kencijfers aan waarbij alleen onderscheid wordt gemaakt naar woonmilieutype en niet nog eens naar woningtype.

Eveneens wordt gesteld dat bij het gebruik van dit kencijfer de verkeersintensiteit onverantwoord toeneemt. Onderstaande berekening toont aan dat dit niet het geval is. Het kencijfer voor koop vrijstaand bij landelijk wonen bedraagt 9,1 mvt per woning per werkdagemaal omgerekend naar het weekdagemaal bedraagt het kencijfer 8,2 mvt per woning. Uitgaande van 26 vrijstaande woningen bedraagt de verkeersgeneratie 213 mvt/etmaal. Voor de 9 appartementen is, indien er onderscheid wordt gemaakt in woningtype, geen kencijfer beschikbaar. Aangesloten kan worden bij het kencijfer voor koopwoningen tussen/hoek. Dit kencijfer bedraagt 7,4 mvt per woning per weekdagemaal. Uitgaande van 9 appartementen bedraagt de verkeersgeneratie 66 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt dan 279 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit op de Groenendijk zal dan in 2018 1.090 mvt/etmaal bedragen. Dit is 20 motorvoertuigen meer dan bij de berekening in het voorontwerp, waarbij de verkeersintensiteit in 2018 1.070 mvt/etmaal bedraagt. Deze toename is zeer gering. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting.

6.7 Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3 en 5.

7.

Het voorontwerp maakt een reeds vervaardigd bouwplan mogelijk dat bestaat uit meer woningbouw dan voorheen was toegestaan alsmede het bouwen van een appartementencomplex. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijze waarop de plannen voor woningbouw worden ingevuld. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven.

Bouwhoogte

7.1. De bouwhoogte van het appartementengebouw is in strijd met de uit hoofde van het bestemmingsplan in acht te nemen thema's (landelijk, open en groen, ligging aan de rivier). Dit gebouw past niet bij het aan de dijk grenzende open weidegebied.

7.2. Reclamant vraagt zich af hoe de wijziging van de maximaal toegestane bouwhoogte ten opzichte van de eerdere stedenbouwkundige randvoorwaarden (van 14 naar 12 meter) heeft plaatsgevonden. Reclamant stelt voor het appartementengebouw ter plaatsen te midden van de geprojecteerde woningen.

7.3. Reclamant acht ook de rivierwoningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter te hoog. Het karakter van de dijk als van de rivier wordt geweld aangedaan.

Bebouwingsdichtheid

7.4. De bebouwingsdichtheid is met 35 woningen te groot. Op grond van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal 30 woningen toelaatbaar op de gehele zelling (incl. onderhavig bedrijfsperceel).

7.5. De geprojecteerde woningbouw voldoet niet aan de voorwaarde van de provincie dat het uitzicht niet beperkt mag worden en dat de dijk en zelling hun vorm zullen behouden.

7.6. De ter plaatse geldende lintbebouwing dient te worden voortgezet.

Bomenrij

7.7. Blijft de bomenrij op het perceel van reclamant behouden? De bomen staan op gronden die door verkrijgende verjaring in eigendom toebehoren aan reclamant.

Wegverkeerslawaaï

7.8. Omdat harder wordt gereden dan de ter plaatse toegestane 30 km/uur zal de geluidsoverlast toenemen. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Handhaving

7.9. De verkeersverboden op de Groenendijk moeten strikt gehandhaafd worden.

Landschappelijke herkenbaarheid van de rivier

7.10. Het bouwplan is in strijd met de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, in het bijzonder de landschappelijke herkenbaarheid van de rivier en de visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de dijk.

Individueel belang/vermogensschade

7.11. Reclamant woont direct naast het perceel waarop de appartementen gebouwd dienen te worden. Door hoogte en situering van het gebouw vreest hij aantasting van zijn privacy vanwege inkiijk. De uitrit van de parkeergarage is zodanig gesitueerd dat hij lichtvervuiling vreest vanwege de woning binnen schrijnende koplampen van auto's. Reclamant doet een voorstel om de uitrit aan de andere zijde (de noordzijde) van het perceel te plaatsen. Ook het verwijderen van de bomenrij en het hek zou een inbreuk op de privacy betekenen en vrij spel geven aan de wind.

Vrijwaringszone Rijkswaterstaat

7.12. Het voorontwerp gaat uit van een bebouwingsvrije zone van 13.4 m. Een onderbouwing waarom wordt afgeweken van de voor de Hollandsche IJssel gebruikelijke bebouwingsvrije zone van 15 meter ontbreekt. Gezien de voorgenoemde plannen wordt niet aan dit voorschrift voldaan. Ook wijkt deze zone af van de bebouwingsvrije zone welke is opgenomen in de stedenbouwkundige voorwaarden. Reclamant wil weten van welke rooilijn wordt uitgegaan bij de bepaling van de vrijwaringszone. Reclamant doet ten slotte een voorstel voor aanpassing van het bouwplan om overschrijding van de vrijwaringszone van 15 meter te voorkomen

Externe veiligheid

7.13. Reclamant stelt dat wel degelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en water: gas over de weg en kerosine over het water.

Rol gemeente

7.14. De gemeente kan en heeft op grond van haar financiële betrokkenheid de mogelijkheid (gehad) om sturend op te treden als medeontwikkelaar van de locatie. Dit ontkracht het argument dat van het beoogd bouwplan moet worden uitgegaan omdat anders woningbouw ter plaats niet haalbaar en rendabel is. Een ander minder ingrijpend bouwplan, bijvoorbeeld door af te zien van het appartementengebouw, is mogelijk indien de gemeente genoeg neemt met een lager positief saldo.

Wet openbaarheid van bestuur

7.15. Uw college heeft met een beroep op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) het economische of financiële belang onvoldoende onderbouwd om geen informatie te hoeven verstrekken aangaande de privaatrechtelijke overeenkomsten.

De parkeerkelder

7.16. Reclamant stelt dat de parkeerkelder lager aangelegd kan worden zonder het dijklichaam aan te tasten. Het vloerniveau van de garage aan de Groenendijk 142 is immers ook volledig onder de grond aangelegd. De gemeente stelt dat verlagen geen optie is, evenwel zonder deugdelijke motivering en berekeningen.

Onjuiste bouwtekeningen/eigendomssituatie

7.17. De garage van reclamant is niet op de tekeningen opgenomen. De tekening miskend dat de perceelsgrens voorbij de bomenrij komt. Deze gronden zijn in eigendom van reclamant. Op de tekeningen is ten onrechte een talud getekend dat deels op de plek van de bomenrij is geprojecteerd.

Peilniveau/waterstand

7.18. Reclamant vraagt zich of de in het voorontwerp gehanteerde maaiveldhoogte van NAP + 3 meter voldoende is om droge voeten te houden. Hoe hoog komt ter plaatse het maaiveldniveau? De fluctuatie van de waterstand is aanmerkelijk groter dan het voorontwerp stelt.

Reactie gemeente:

7.1 t/m 7.4 en 7.10 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 2.2. Op het voorstel om het appartementengebouw te verplaatsen wordt verwezen naar de reactie van de

gemeente onder punt 6.4. Voor wat betreft de reactie betreffende het afwijken van de wijzigingsbevoegd wordt verwezen naar het antwoord onder 6.3.

7.5 De provincie heeft in haar reactie geen strijdigheid geconstateerd met “de door de provincie gestelde voorwaarde dat iedereen van het uitzicht moet kunnen blijven genieten en dat de dijk en de zelling hun vorm zullen behouden”. Onduidelijk is waarop deze provinciale voorwaarde is gestoeld en wat reclamant hiermee bedoeld. In de huidige situatie is geen sprake van een onbeperkt uitzicht vanwege de bedrijfsbebouwing. De dijk en zelling zullen hun vorm behouden.

Wel heeft de provincie opgemerkt dat de maximale inhoudsmaat van de woningen niet aan haar beleid voldoet. In het voorontwerp zijn maximale inhoudsmaten opgenomen die het door de provincie gestelde maximum van 650 m³ overschrijden. Deze inhoudsmaten passen echter wel binnen de doelstellingen van het Project Hollandsche IJssel. In het Streekplan Zuid-Holland Oost worden de doelen van het Project Hollandsche IJssel onderschreven.

In de Structuurschets Hollandsche IJssel is voor deze zelling de ambitie 'woningbouw ter plaatse van de thans aanwezige bedrijven in aansluiting op de reeds aanwezige woningen'. De reeds aanwezige woningen zijn over het algemeen groot en hebben een inhoud van rond de 800 m³. In het bestemmingsplan wordt daarop aangesloten. Het toestaan van grotere inhoudsmaten dan 650 m³ leidt tot een robuustere uitstraling vanaf het water, wat zeer gewenst is vanuit het Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel. Overigens zijn ook andere belangrijke doelstellingen, zoals het creëren van openbaar toegankelijk ruimte aan de Hollandsche IJssel oevers en het opnemen van een beschermende oeverbepaling, in het bestemmingsplan opgenomen.

7.6 Ter plaatse van de dijkwoningen aan de Groenendijk wordt de geldende lintbebouwing zo veel mogelijk voortgezet. De lintbebouwing wordt grotendeels bepaald door de gebouwen ten zuiden van de zelling Ver Hitland (Groenendijk 142, 146, 150, 154, 158, 162, 166, 190, 192, 200, 202) die net als de beoogde woningen ter hoogte van de dijk staan en zich kenmerken door een afwisseling van bebouwing in één en twee lagen, al dan niet met kap. De beoogde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Verder worden de gronden direct gelegen aan de Groenendijk gevrijwaard van gebouwen doordat ter plaatse de bestemming Tuin is opgenomen.

7.7 Uit de kadastrale gegevens blijkt dat deze bomen aan Siris toebehoren. Van verkrijgende verjaring is niets bekend en reclamant heeft niet aangetoond dat hiervan sprake is. Op dit moment is het niet uit te sluiten dat de bomen worden gekapt.

7.8 Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde als gevolg van het verkeer op zowel de IJsseldijk-Noord (60 km/uur weg) als op de Groenendijk (30 km/uur weg) niet wordt overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting welke uit hoofde van de Wet geluidhinder geldt. Op grond van de Wet geluidhinder bestaat er geen verplichting om de geluidsbelasting op de gevels van woningen te onderzoeken in geval de wettelijk toegestane snelheid wordt overschreden.

7.9 Overtreding van verkeersregels en handhaving van verboden is een aspect welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet aan de orde hoeft te komen. Wel heeft er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van het bouwplan en de bepalingen van het bestemmingsplan voor de verkeersontsluiting,

verkeersafwikkeling, verkeersgeneratie en parkeren. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan.

7.11 Als gevolg van het appartementengebouw zal reclamant feitelijk een belangrijke verandering van zijn privacy kunnen ondervinden. Op grond van de huidige planologische situatie kan echter aanzienlijk gebouwd worden. Langs en evenwijdig aan de zuidelijke grens van de gronden waar het appartementengebouw beoogd is, vanaf 2 meter van de noordelijke grens van het perceel Groenendijk 142, mag een omvangrijk bedrijfsmatig bouwfront gerealiseerd worden met een nokhoogte van 15 meter. In de naar de woning gerichte zijgevel, met een toegestane lengte van 45 meter en in de toegestane dakkapellen in de dakconstructie kunnen ramen worden aangebracht vanwaar direct zicht mogelijk is op de woning en in de bijbehorende tuinen. Een deel van de bedrijfsbebouwing mag gebruikt worden als kantoorruimte.

Tevens vreest reclamant lichtvervuiling als gevolg van de situering van de uitrit van de parkeergarage. Hij stelt voor de uitrit van de parkeergarage naar de noordzijde van het bouwperceel te verplaatsen. Tegenover het voorstel om de uitrit van de parkeergarage te verplaatsen staat de projectontwikkelaar negatief.

Mocht reclamant op het standpunt blijven dat sprake is van vermindering van zijn woongenot tengevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan, dan kan reclamant, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zelling Ver Hitland, een verzoek om vergoeding van planschade indienen. Op grond van afdeling 6.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit tot vijf jaar na ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

7.12 Met betrekking tot de reactie omtrent het afwijken van de gebruikelijke vrijwaringszone, wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente onder punt 6.5. Als gevolg van het voorstel van reclamant tot aanpassing van het bouwplan door de rivier- en dijkwoningen een kwartslag te draaien gaan drie rivier- en drie dijkwoningen verloren. Hierdoor ontstaat een zodanig lagere opbrengst dat een economisch onverantwoord project ontstaat.

7.13 Er zal transport van gevaarlijke stoffen over wegen en water (kunnen) plaatsvinden. Daarbij dient sprake te zijn van een bepaald percentage transportbewegingen alvorens dit risico in de zin van externe veiligheid oplevert. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen en water in de omgeving van het plangebied is echter nihil en daarmee niet relevant voor het risico van de omgeving. Het aspect externe veiligheid levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

7.14 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 6.3.

7.15 De gemeente blijft bij de eerder gegeven motivering om af te zien van het verstrekken van informatie aangaande de privaatrechtelijke overeenkomsten. De opmerking van reclamant dat de gemeente zich laat leiden door financiële belangen is suggestief. Het financiële aspect is een afweging die in het kader van de economische uitvoerbaarheid moet worden meegenomen, naast andere afwegingen, waarvan de ruimtelijke en functionele aanvaardbaarheid van het bouwplan een zeer voorname is.

7.16 De onderkant van de deels verdiepte garage wordt aangelegd op de maximaal haalbare diepte, een en ander conform het theoretisch dijkprofiel dat verstrekt en goedgekeurd is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

7.17 Volgens de kadastrale gegevens is Siris BV de eigenaar van de gronden.

7.18 In het bestemmingsplan wordt een minimale maaiveldhoogte van + 3 m NAP voor het gehele plangebied gehanteerd. Dit is boven de door Rijkswaterstaat geadviseerde minimale maaiveldhoogte van + 2,8 m NAP. Het gebruik en bebouwen vindt plaats op eigen risico van de (toekomstige) bewoners, ook indien daarbij de geadviseerde minimale maaiveldhoogte wordt aangehouden.

8.

Het voorontwerp maakt een reeds vervaardigd bouwplan mogelijk dat bestaat uit meer woningbouw dan voorheen was toegestaan alsmede het bouwen van een appartementencomplex. Capelse Streekbouw BV heeft in principe geen bezwaar tegen het verdwijnen van bedrijven, tenminste als haar bedrijfsvoering niet wordt verstoord. Wel heeft zij bezwaar tegen de wijze waarop de plannen voor woningbouw worden ingevuld. Hieronder worden de zienswijze samengevat weergegeven waarbij een onderscheid is gemaakt tussen (I) de gevolgen van de plannen voor de bedrijfsvoering en (II) de invulling van de woningbouwplannen. Reclamant heeft ook een afschrift van het voorontwerp bijgevoegd met een groot aantal opmerkingen (de verwijzing naar de paginanummering klopt echter niet). Onder III worden alleen de voor het bestemmingsplan relevante opmerkingen weergegeven.

I. Bedrijfsvoering

8.1. De bedrijfsvoering van Capelse Streekbouw B.V. wordt beperkt omdat de woningen zijn geprojecteerd op een afstand korter dan 100 meter uit de erfgrens van het bedrijf. Feitelijk valt het bedrijf onder categorie 3.2 en niet onder categorie 3.1 zoals het bestemmingsplan Hitland stelt. Categorie 3.2 houdt in dat woningen niet op een afstand korter dan 100 meter uit de erfgrens gebouwd mogen worden.

8.2. Reclamant wenst bij realisering van de woningen niet beperkt te worden in zijn bedrijfsvoering vanwege de vergunde motsilo op de erfgrens en de omstandigheid dat laden en lossen nabij of op de erfgrens plaatsvindt.

II. Woningbouw

Bebouwingsdichtheid

8.3. De bebouwingsdichtheid is met 35 woningen te groot. Op grond van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal 30 woningen toelaatbaar op de gehele zelling (incl. onderhavig bedrijfsperceel).

8.4. De geprojecteerde woningbouw voldoet niet aan de voorwaarde van de provincie dat het uitzicht niet beperkt mag worden en dat de dijk en zelling hun vorm zullen behouden.

8.5. De ter plaatse geldende lintbebouwing dient te worden voortgezet.

Erfgrens

8.6. Nieuwe afrastering op erfgrens is nodig.

8.7. Boom op erfgrens dient behouden te blijven en mag door de beoogde werkzaamheden niet aangetast worden.

Appartementencomplex

8.8. De beoogde bouwhoogte van het appartementencomplex is zowel in strijd met de aanwezige landschapswaarden (weidegebied, dijk, rivier) als met de aanwezige bebouwing. Meer concreet past het complex niet bij het aan de dijk grenzende open weidegebied en is strijdig met de in het voorontwerp vastgelegde visie dat er uitsluitend ruimte is voor vrijstaande

woningen en de aangrenzende aanmerkelijk lagere bebouwing (woningen). Ook wordt het karakter van zowel de dijk als de rivier aangetast.

8.9. Vermogensschade voor reclamant ten gevolge van de hoogte van de rivierwoningen.

8.10. De beoogde hoogtes zijn in strijd met het tot voor kort vaste beleid om geen toestemming te verlenen voor het bouwen van woningen met meer dan twee bouwlagen.

Bedrijfswoningen

8.11. De woningen aan de Groenendijk 108 en 110 zijn bedrijfswoningen en geen burgerwoningen, zodat hiervoor niet de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gelden. Op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft Groenendijk 108 weliswaar een woonbestemming maar er is een vergunning afgegeven voor de bouw ter plaatse van een bedrijfswoning.

Planschade

8.12. Reclamant behoudt zich het recht voor vergoeding van planschade voor.

Vigerend bestemmingsplan en Structuurvisie

8.13. Het voorontwerp is niet in overeenstemming met het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Ver Hitland en de Structuurvisie.

Reactie gemeente:

8.1, 8.2 en 8.11 Reclamant voert op het perceel een aannemersbedrijf. Ondanks dat reclamant van oordeel is dat zijn timmerwerkplaats onder categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het vigerende bestemmingsplan Hitland valt, geeft dit bestemmingsplan aan dat ter plaatse ten hoogste een categorie 3.1 bedrijf gesitueerd mag zijn. De maximale hindercontour behorende bij een dergelijke inrichting bedraagt ten hoogste 50 meter. Aangezien in het verleden geen vrijstellingen zijn verleend op grond waarvan een hogere bedrijfscategorie is toegestaan en het bestemmingsplan Hitland onherroepelijk is, is van een hinderafstand van 100 meter dan ook geen sprake.

Niet in het geding is, dat een deel geplande woningen binnen deze hindercontour zijn gelegen. Momenteel worden de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf beperkt door de burgerwoning aan Groenendijk 108. Anders dan reclamant stelt, is in het verleden geen vergunning afgegeven voor de bouw van een bedrijfswoning op dit perceel. Het perceel van deze niet tot de inrichting behorende woning, grenst aan het bedrijfsperceel van reclamant; de woning zelf is op ongeveer 6 meter van de perceelsgrens gelegen. Door nu ook Groenendijk 110 voor woondoeleinden te bestemmen wordt de bedrijfsvoering niet (verder) beperkt, omdat deze reeds beperkt is door de dichterbij gelegen woning aan de Groenendijk 108.

De dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen grenzen met hun perceel ook aan het bedrijfsperceel, echter is de afstand van de woning tot aan het perceel circa 16 meter. Om te kunnen uitsluiten dat de geplande woningen het bedrijf in zijn vergunde bedrijfsrechten beperkt, heeft nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbij heeft reclamant inspraak gehad op de uitgangspunten en heeft zij verklaard hiermee akkoord te zijn. Het onderzoek heeft aangetoond dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de vergunde milieuruimte. Desondanks is besloten toch ook geluidswerende voorziening te realiseren. De conclusies van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de paraaf 'Milieuzonering' (4.6).

8.3 Met betrekking tot de reactie omtrent het niet voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het nu geldende plan Hitland wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 6.3. Met betrekking tot de bebouingsdichtheid wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 2.2.

8.4 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 7.5.

8.5 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder punt 7.6.

8.6 De ontwikkelaar is niet verplicht om op de beoogde erfafscheiding een hekwerk of afrastering te verzorgen om inbraak en diefstal op het terrein van reclamant tegen te gaan. Daarnaast worden geen openbare gronden gerealiseerd grenzende aan het perceel van reclamant. Deze gronden zijn namelijk bestemd als 'wonen' en 'tuin'. Reclamant zal, indien hij dat noodzakelijk acht, zelf in overleg moeten met de toekomstige bewoners om een voor hem passende afrastering te realiseren.

8.7 Het bestemmingsplan staat de aanwezigheid van bomen niet in de weg. Het al dan niet verwijderen van bomen is een uitvoeringsaspect. Voor zover de boom op het terrein van reclamant staat, dient de boom in beginsel behouden te blijven. Hiervoor zullen dan afspraken gemaakt moeten worden tussen partijen. Als blijkt dat de boom niet op het perceel van reclamant staat, kan niet gegarandeerd worden dat de boom blijft staan.

8.8 Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder de punten 2.2 en 7.6.

8.9 en **8.12** Reclamant stelt dat de waarde van zijn onroerend goed zal dalen door de bouw van de rivierwoningen met een hoogte tot 12 meter en houdt de gemeente aansprakelijk voor schade. Op grond van afdeling 6.1 van de nieuwe Wro kan reclamant binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan om tegemoetkoming in mogelijke schade verzoeken. Voor een tegemoetkoming van schade moet sprake zijn van een planologische verslechtering waarbij niet de werkelijke situatie bepalend is, maar hetgeen op grond van de vigerende planologische regeling toegestaan is. Op grond van het vigerend bestemmingsplan had vanaf 2 meter van de perceelsgrenzen bebouwing met een goothoogte van (na vrijstelling) 6,6 meter en een nokhoogte van 15 meter kunnen worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie zijn op de gronden ten zuiden van het perceel van reclamant een tweetal vrijstaande woningen gepland, waarbij een groot deel van deze toekomstige percelen bestemd is als 'Tuin'. In vergelijking met de vigerende planologische situatie mag dus nabij het perceel van reclamant minder hoog en minder intensief gebouwd worden.

8.10 Van een sinds kort vast beleid om geen toestemming te verlenen voor het bouwen van woningen met meer dan twee bouwlagen is geen sprake.

8.13 De beschrijving van de herontwikkelingslocatie Ver Hitland in de Structuurvisie is niet bedoeld als een concrete stedenbouwkundige uitwerking maar geeft richting aan de daadwerkelijke uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling. De structuurvisie stelt dat de locatie vanwege de ligging tussen de rivier en het open weidegebied vraagt om een zorgvuldige landschappelijke benadering. De thema's die hierbij horen zijn: landelijk, open en groen, ligging aan de rivier. Daarnaast is vanwege de ligging ver buiten de bebouwde kom een bebouingsdichtheid gewenst die aansluit op de bestaande lintbebouwing. De locatie kan extra kwaliteit onttelen aan de realisatie van een openbaar toegankelijke oever aan de Hollandsche

IJssel. De stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied komt in grote mate overeen met hetgeen gesteld is in de Structuurvisie ten aanzien van de herontwikkelingslocatie Ver Hitland.

Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 6.3.

II. OVERLEGREACTIES

Op grond van artikel 3.1.1 het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het bestemmingsplan Zelling Ver Hitland in het geding zijn om een reactie gevraagd:

1. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimtelijk Beheer;
2. VROM-Inspectie Regio Zuid-West;
3. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
4. Dienst Landelijk Gebied;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard;
7. Regionale Brandweer Hollands-Midden;
8. Gemeente Ouderkerk aan den IJssel;
9. Recreatieschap Hitlandbos;
10. Nederlandse Gasunie;
11. Tennet TSO;
12. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
13. Projectteam Hollandsche IJssel;

1. Provincie Zuid-Holland

Brief: 20 augustus 2008

Betreft:

1.1. Het voorontwerp is wat betreft de maximuminhoud van burgerwoningen niet conform provinciaal beleid. Het voorontwerp maakt woningen groter dan de maximaal toegestane 650 m³ mogelijk.

1.2. Tweetal opmerkingen over de waterparagraaf. Ten eerste worden (a) de effecten van de ontwikkelingen op de waterkeringszorg onvoldoende belicht. Er moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om de stabiliteit van de waterkering te garanderen en hoe wordt omgegaan met toekomstige ophogingen en verzwaringen van de waterkering. Ontwikkelingen in de kernzone van de waterkering zijn uitgesloten. Ten tweede (b) moet worden aangegeven of er voldoende bescherming bestaat tegen overstromingsrisico's.

1.3. Vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO is mogelijk voor de planonderdelen waarover geen opmerkingen zijn gemaakt, voor zover die onderdelen ook de instemming hebben van de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente:

1.1 In het bestemmingsplan zijn inhoudsmaten opgenomen die het door de provincie gestelde maximum van 650 m³ overschrijden. Deze inhoudsmaten passen binnen de doelstellingen van het Project Hollandsche IJssel. In het streekplan Zuid-Holland Oost worden de doelen van het Project Hollandsche IJssel onderschreven.

In de Structuurschets Hollandsche IJssel is voor deze zelling de ambitie 'woningbouw ter plaatse van de thans aanwezige bedrijven in aansluiting op de reeds aanwezige woningen'. Deze woningen zijn over het algemeen groot en hebben een inhoud van rond de 800 m³. In het bestemmingsplan wordt daarop aangesloten met vergelijkbare inhoudsmaten. Bovendien leidt het toestaan van grotere inhoudsmaten tot een robuustere uitstraling vanaf het water, hetgeen zeer gewenst is vanuit het Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel.

Daarbij komt dat ook andere belangrijke doelstellingen, zoals het creëren van openbaar toegankelijke ruimte aan de Hollandsche IJssel oevers en het opnemen van een beschermende oeverbepaling, in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 (a) Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de waterkeringszorg. Wel heeft het Hoogheemraadschap opgemerkt dat de bescherming van de waterkering goed wordt vastgelegd door het bestemmingsplan. Het gehele plangebied van zelling Ver Hitland heeft de dubbelbestemming Waterstaat-Waterstaatsdoeleinden. Binnen het plangebied mag niet worden gebouwd behalve na ontheffing door burgermeester en wethouders. Advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en de beheerder van de waterkering.

Het Hoogheemraadschap gaat over zaken als de stabiliteit van de waterkering en hoe wordt omgegaan met toekomstige ophogingen en verzwaringen van de waterkering. Het bestemmingsplan legt een zeer uitgebreide bescherming vast. Voor alle werkzaamheden (ophogingen, afgravingen, funderingen en bouwwerken) binnen de beschermingszone van de primaire waterkering (en dus binnen het gehele plangebied) is altijd een vergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Op het moment dat daadwerkelijk gebouwd gaat worden, is zo'n vergunning nodig en zal het Hoogheemraadschap voorwaarden vaststellen ter bescherming van de waterkering. Daarnaast geldt een bebouwingsvrij profiel (de kernzone van de waterkering) en geldt een gesloten seizoen voor werken in de keurzone van de primaire waterkering. Ontwikkelingen in de kernzone van de waterkering zijn dus uitgesloten. Bovendien geldt voor alle werken in buitendijks gebied dat een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig is.

(b) Het waterpeil in de Hollandsche IJssel mag niet hoger komen dan NAP + 2,80 m. Rijkswaterstaat adviseert daarom een minimale maaiveldhoogte van NAP + 2,80 m. In het bestemmingsplan wordt daarom een minimale maaiveldhoogte van NAP + 3 m gehanteerd. Hiermee is het risico van overstromingen niet geheel uitgesloten. Het gebruik en bebouwen van buitendijkse gronden vindt altijd geheel op eigen risico plaats.

1.3 De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. VROM-Inspectie

Brief: van 28 augustus 2008

Betreft:

Gecoördineerde rijksreactie namens betrokken rijksdiensten. Geen aanleiding tot opmerkingen.

3. Rijkswaterstaat

Brief: email van 12 augustus 2010-08-23

Betreft:

Dit plan heeft Rijkswaterstaat aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen: in paragraaf 2.1 van de Toelichting wordt ingegaan op het Nationaal Beleid en in paragraaf 4.1 wordt aandacht besteed aan het onderdeel Water. Ik wijs u erop dat het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in het Nationaal Waterplan. Verzocht wordt om dit beleidsdocument in de Toelichting op te nemen.

in paragraaf 4.1 wordt verwezen naar de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Ik wijs u erop dat deze wet per 22-12-2009 is opgegaan in de Waterwet.

Op grond van artikel 6.5 sub c van de Waterwet, de artikelen 6.12 en 6.15 van het Waterbesluit en de artikelen 6.11 en 6.15 Waterregeling is het verboden zonder vergunning of melding gebruik te maken van een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Rijk. Graag zagen wij deze aanpassing in de Toelichting opgenomen.

in paragraaf 4.1 wordt op pagina 24 ingegaan op de maaiveldhoogte en dat Rijkswaterstaat een minimale maaiveldhoogte van NAP +2,8 meter adviseert. Ik wijs er met nadruk op dat de berekeningsmethode die gebruikt wordt om de advieshoogte te bepalen resulteert in een minimum advieshoogte. Aan deze berekeningsmethode kunnen geen rechten worden ontleend. Ik wijs er verder op dat het de taak van de gemeente is om te beoordelen of het mogelijk overstromingsrisico acceptabel is. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor de hoogte waarop het maaiveld/vloerpeil wordt aangebracht. Dit betekent dat buitendijks bouwen op eigen risico en voor eigen rekening van de gemeente of initiatiefnemer geschiedt. Verzocht wordt deze aanvulling in de Toelichting op te nemen.

Reactie gemeente:

De benoemde aspecten zijn verwerkt in de toelichting.

6. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Brief: E-mail van 25 augustus 2008 en 20 augustus 2010

Betreft:

De bescherming van de waterkering wordt goed vastgelegd in het bestemmingsplan. Verder geen opmerkingen.

13. Projectteam Hollandsche IJssel

T.a.v. dhr. R. Mangé

Postbus 100

2910 AD NIEUWERKERK A/D IJSSEL

Brief: 27 augustus 2008

Betreft:

13.1. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Rivierzone met Landschapswaarden opgenomen conform het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloever.

13.2. Het bestemmingsplan voorziet in twee plekken die zijn gereserveerd voor groen met als doelstelling op de plekken een openbare oever te realiseren.

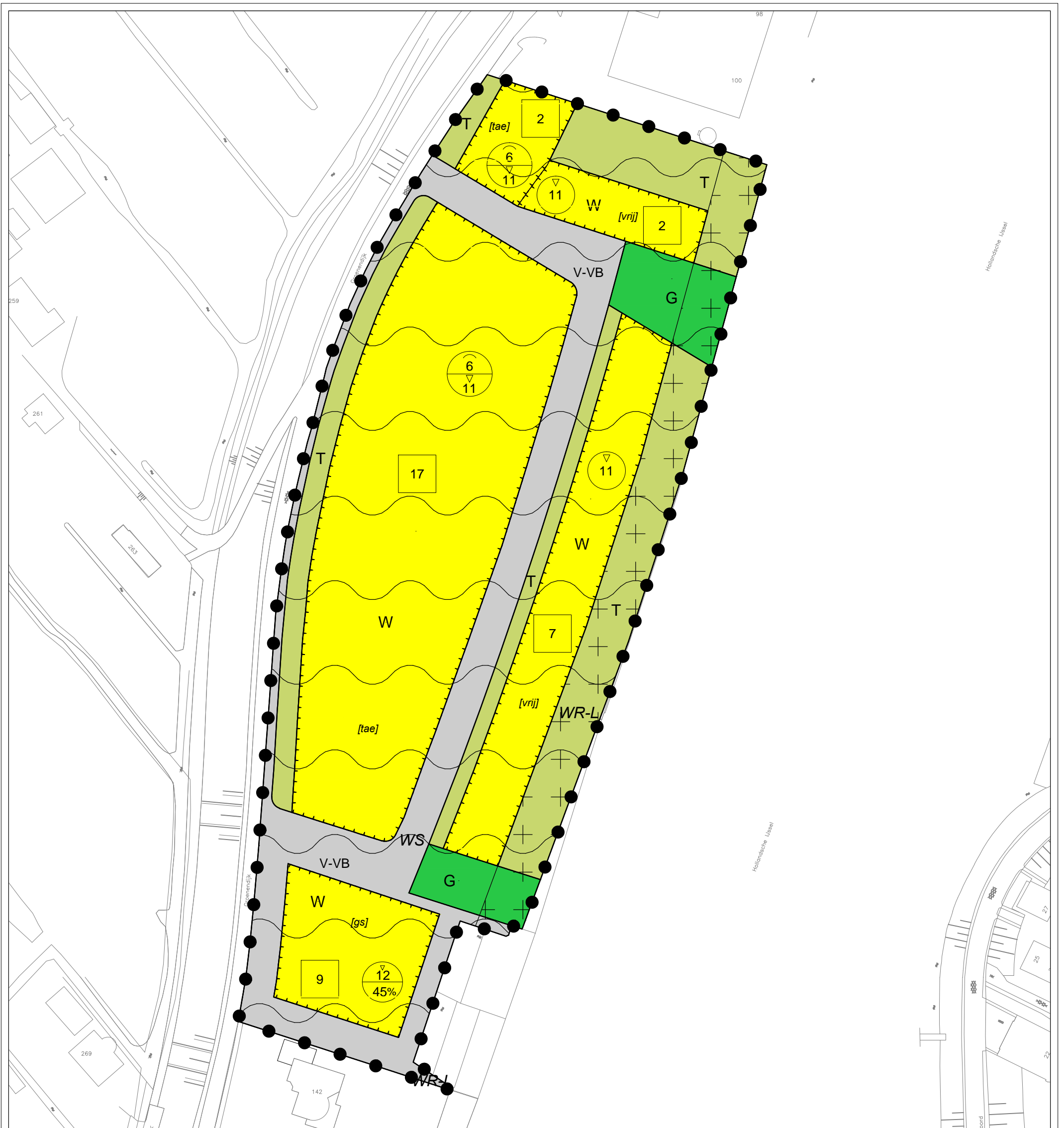
13.3. De gewenste wijziging van de vorm van de gestapelde woningbouw heeft tot gevolg dat er zowel vanuit het openbaar gebied en de dijk als vanuit het woongebouw zelf meer uitzicht ontstaat op de Hollandsche IJssel.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt geen inrichtingsplan opgenomen. Dit inrichtingsplan wordt apart opgesteld.

BIJLAGE 2 Richtlijnen beeldkwaliteit (apart bijgevoegd)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

● ● Plangrens

Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Landschap
- Waterstaat

Bouwaanduidingen

- Gestapeld
- Twee-aaneen
- Vrijstaand

Maatvoeringen

- 11 Maximale bouwhoogte (m)
- 12
45% Maximale bouwhoogte (m) en max. bebouwingspercentage (%)
- 6
11 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
- 2 Maximum aantal wooneenheden

project:
Zelling Ver Hitland

gemeente:
gemeente Zuidplas

fase:
ontwerp-bestemmingsplan

opdrachtgever:
gemeente Zuidplas

datum : 25 oktober 2010

schaal : 1:1000 (A3)

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpZellingVH-ow01

ondergrond: o_NL.IMRO.1892.BpZellingVH-ow01

projectnummer:
02.29.1

BODG
ruimtelijk advies

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

