



Bestemmingsplan

Naast Dorp 1 te Polsbroek

gemeente : Lopik

datum : 22 november 2011

Gemeente	Lopik
Webadres gemeente	www.Lopik.nl
Contactpersoon	dhr. J. Broeke
Opdrachtgever	gemeente Lopik
Contactpersoon	dhr. J. Broeke
Plan gemaakt door	Buro SRO
Contactpersoon	M. Geerts



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	8
2.1 Het plan	8
2.2 Het plan in relatie tot de omgeving	9
2.3 Beleid in relatie tot dit plan	10
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	13
3.1 Milieu	13
3.2 Water	16
3.3 Verkeer	17
3.4 Ecologie	17
3.5 Archeologie	17
3.6 Economische uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Planspecifiek, regels en plankaart	20
Hoofdstuk 5 Procedure	22
5.1 Inspraak en overleg	22
5.2 Van ontwerp naar vaststelling	22
Hoofdstuk 6 Conclusie	23
Bijlagen	25
Bijlage 1 watertoets	25
Bijlage 2 bodemonderzoek	25
Bijlage 3 geuronderzoek	25
Bijlage 4 nota vooroverleg	25

Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
Artikel 3 Verkeer	34
Artikel 4 Wonen	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	36
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 6 Algemene bouwregels	36
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 10 Algemene procedureregels	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 11 Overgangsrecht	39
Artikel 12 Slotregel	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van een stuk grond in de gemeente Lopik, locatie naast de woning Dorp 1 te Polsbroek, heeft aan de gemeente Lopik gevraagd hier twee woningen te mogen bouwen. De gemeente heeft hieraan in principe haar medewerking verleend. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat de bouw ervan echter niet toe. Dat is de reden om dit voorliggende bestemmingsplan te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen naast Dorp 1 te Polsbroek in de gemeente Lopik. Het zijn de meest westelijke kavels van de gemeente Lopik in dit dorpje. Direct naast het plangebied ligt de gemeentegrens waarna de gemeente Vlist begint.

Op onderstaande kaart (linker afbeelding) is de locatie weergegeven waarbij in de kaart met een vierkantje globaal is aangegeven welk deel als luchtfoto (rechter afbeelding) is weergegeven. Op de luchtfoto zijn de gronden waar het om gaat goed te zien. Het zijn de akkergronden gelegen tussen bestaande bebouwing en de watergang in. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de betrokken gronden en de omgeving.



Afbeelding: Globale ligging plangebied (Bron Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Lopik. Dit plan is vastgesteld door de raad op 12 juni 2007 en door GS goedgekeurd op 12 februari 2008. In dat plan hebben de gronden van het onderhavige plangebied een agrarische bestemming. Deze bestemming staat de bouw van 2 woningen niet toe.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

De Wet ruimtelijke ordening bepaald in artikel 3.1 dat via een bestemmingsplan goede ruimtelijke ordening moet worden bedreven. Wat daar onder wordt verstaan staat niet in de wet. Dat wordt bepaald op basis van een mengeling van allerlei andere wetten, regels, beleidsstukken, handvatten, algemeen geaccepteerde principes en mede op basis van uitspraken van rechters (jurisprudentie). Het effect van hetgeen via een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt hangt direct samen met de reden waarom het bestemmingsplan gemaakt wordt. Een ontwikkelingsgericht plan voor een grote ontwikkeling vraagt in het algemeen meer toelichting dan een klein 'postzegel' en een plan wat gericht is op het beheren van de ruimtelijke ordening kent ook weer een eigen doelstelling. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijke effect van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan kent een op beheer / ontwikkeling gerichte doelstelling (zie ook hoofdstuk 1 onder aanleiding).

Goede ruimtelijke ordening hangt direct samen met een aantal andere beleidsterreinen zoals bijvoorbeeld water en milieu. Al die onderwerpen komen in hoofdstuk 3 aan de orde in het kader van de uitvoerbaarheidstoets. In dit voorliggende tweede hoofdstuk wordt waar mogelijk geprobeerd om dubbelingen te voorkomen. Maar zowel dit hoofdstuk als het volgende hoofdstuk tezamen bepalen of voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Het plan

Het plan bestaat er uit twee woningen te bouwen op gronden die nu nog gebruikt worden als akkergrond. Onderstaande afbeelding geeft schetsmatig de ligging van de beide hoofdmassa's aan. Onderstaande afbeelding maakt ook inzichtelijk dat de beide woningen niet per sé gelijk van omvang en uiterlijk zijn (daarom zijn er verschillende 'blokjes' opgenomen). De definitieve bouwplannen worden ontwikkeld binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan. Die bouwplannen worden (uiteeraard) ook afgestemd met welstand (zie ook <http://welstandsnota.lopik.nl/>) en op dat moment is de architectuur van de woningen bekend.



2.2 Het plan in relatie tot de omgeving

Het plangebied is nu nog in gebruik als grond voor akkerbouw. Dit in de vorm van een volkstuin; er is geen sprake van bedrijfsmatig agrarisch gebruik. De locatie ligt aan het westelijke einde van het dorpje Polsbroek. Polsbroek is een typisch lintdorp in het groene hart van Nederland. Aan de westzijde ligt een watergang en aan de oostzijde van het plangebied liggen de laatste woningen van Polsbroek. Door de bouw van de twee woningen wordt het lint als het ware afgerond.

Onderstaande afbeeldingen laten het plangebied zien. Op de eerste foto is het plangebied 'recht' vanaf de weg gefotografeerd. Op de middelste afbeelding is het plangebied 'naar het oosten' toe gefotografeerd. De fotograaf staat daarbij in de gemeente Vlist en al over de brug die over de watergang ligt. Duidelijk zichtbaar op deze middelste foto zijn de laatste huizen van Polsbroek. De onderste foto is vanaf 'de achterzijde' van het plangebied gemaakt naar de weg toe. Op deze foto is duidelijk zichtbaar dat er naast (westelijk, op de foto dus rechts) een groenstrook ligt. Die groenstrook blijft onveranderd. Deze strook is mede van belang voor het onderhoud van de naastgelegen watergang (zie ook paragraaf 3.2).



De te bouwen woningen komen op vrij kleine kavels. Het totale plangebied is circa 380 m² groot. De woningen worden in lijn gebouwd met het (verlengde) van de voorgevels van de naastgelegen woningen. De woningen krijgen door deze ietwat beperkte ruimte eerder het karakter van kleine woningen dan van grote vrijstaande panden. Dit wat kleinere karakter past goed op deze locatie als afsluiting van de kern Polsbroek.

2.3 Beleid in relatie tot dit plan

Landelijk beleid

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waar aan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen.

Conclusie

Mede doordat voorliggend plan is gelegen in een kern (Polsbroek)en doordat het zo kleinschalig van opzet is spreekt het landelijke beleid zich niet specifiek uit over dit plan.

Provinciaal beleid

Streekplan / Structuurvisie

De Provinciale Staten heeft het streekplan op 13 december 2004 vastgesteld. Het streekplan geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode van 2005 tot 2015. In het streekplan wordt vastgelegd waar wat te bouwen met betrekking tot verschillende aspecten, zoals natuur, recreatie en wegen. In het streekplan worden de verschillende ruimtelijke functies gewogen en worden er keuze ten aanzien van de ruimtelijke ordening genomen. Het streekplan dient als toetsingskader van gemeentelijk bouw- en bestemmingsplannen.

Op 1 juli 2008 werd de (nieuwe) Wro ingevoerd. In het kader van de invoering worden alle streekplannen omgezet naar een provinciale structuurvisie. Het streekplan van Utrecht is

inmiddels omgezet naar een structuurvisie. Een principe van de nieuwe wet is dat beleid vooral door het verantwoordelijke overheidslaag uitgewerkt wordt. "Decentraal wat kan, Centraal wat moet". Dit heeft als gevolg dat beleid van hogere overheden niet direct bindend meer is voor lagere overheden. Enkel wat expliciet van provinciaal belang is dient in het regionaal en gemeentelijk beleid overgenomen te worden. De provincie Utrecht heeft hierom de Beleidslijn nieuwe Wro opgesteld. In deze notitie wordt vermeld dat de vaststelling tot structuurvisie geen inhoudelijke beleidswijziging omvat. Voorts is in de notitie een lijst opgenomen met relevante provinciale beleidsuitspraken. Voor de vergelijking of het initiatief mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan kan volstaan worden met onderstaande globale beschrijving van het streekplan.

Het primaire doel van het streekplan is het creëren van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving. In het streekplan wordt dit uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit vast te kunnen stellen worden enkele criteria gehanteerd die zijn vastgesteld door het Rijk:

- ruimtelijke diversiteit;
- economische en maatschappelijke functionaliteit;
- culturele diversiteit;
- sociale rechtvaardigheid;
- duurzaamheid;
- aantrekkelijkheid;
- menselijke maat.

Middels het beleid van het streekplan wordt getracht bovenstaande criteria te behouden en te versterken in de provincie Utrecht. De provincie Utrecht kent een grote variatie in woon- en werkmilieus, een diversiteit aan kwalitatief landschapstype en een centrale ligging. Deze aspecten vormen de kernkwaliteiten van de provincie. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten wordt in het streekplan gedaan aan de hand van een aantal hoofdbeleidslijnen:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied.
2. Water vormt een ordenend principe en vormt bij nieuwe ruimtelijk afwegingen een vertrekpunt.
3. De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. Op het gebied van verstedelijking wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw wordt vooral toegelaten in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Veenendaal en Woerden vormen twee regionale opvangkernen. Daarbuiten is het beleid terughoudend.
5. Ten aanzien van het landelijk gebied wordt een beleid gevoerd dat is gericht op het versterken van zowel de identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Conclusie

Voor onderhavig bestemmingsplan is met name punt 1 van belang en voorts, beperkt, punt 4 en 5. Het zorgvuldige ruimtegebruik bestaat er uit dat een dorp(je) twee extra woningen krijgt op een locatie waar dat stedenbouwkundig gezien goed past als afronding van het dorp. Deze locatie is gelegen in de provinciale bebouwingscontour. Doordat het zo beperkt is wordt mede invulling gegeven aan punt 4. Via het uiterlijk van de woningen (welstandsaspect bij de

bouwvergunning) wordt tot slot invulling gegeven aan de identiteit. Opgemerkt moet worden dat ook het provinciale beleid slechts een beperkte rol heeft voor dit kleine plan.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lopik heeft behoudens het beleid zoals vastgelegd in de verschillende bestemmingsplannen geen specifiek ruimtelijk beleid wat is gericht op het ontwikkelen van de ruimte. Wel wordt anno 2010 gewerkt aan een Strategische nota, maar die biedt geen separaat houvast voor dit plan. Het verzoek om 2 woningen te bouwen is beoordeeld op haar stedenbouwkundige kaders en gevolgen en, zie hoofdstuk 2, die zijn van dien aard dat geconcludeerd is dat dit plan past in de wijze waarop de gemeente Lopik het ruimtelijke beleid wil uitvoeren.

Conclusie

Het plan past in het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

3.1 Milieu

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Voor dit plan geldt dat op basis van de uitvoerbaarheidsvraag in het kader van de Wro aannemelijk is dat de bodem ter plaatse geschikt is voor woningbouw. De gronden zijn altijd (en op beperkte schaal) agrarisch gebruikt. Omdat in het kader van de bouwverordening bij de bouwvergunningaanvraag wel een onderzoek naar de bodem nodig is, is dat onderzoek versneld uitgevoerd zodat de resultaten ervan ook in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een bouwvergunning.

Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekenende mate" en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekenende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk. Met de bouw van 2 woningen is dit plan een NIBM-plan waarmee geen verder onderzoek nodig is.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekszones van wegen gebouwd wordt. Ter plaatse van het plangebied ligt de grens vanaf waar 30 km/u gereden mag worden. Hierdoor is ingevolge de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving. Door middel van een zonering in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de aan te houden afstanden vanuit de Wet milieubeheer wordt dit geregeld. De vragen daarbij zijn:

1. Is er niet (te veel) overlast voor de omgeving vanuit de nieuwe functie en is er niet (te veel) overlast van de omgeving op de nieuwe functie?
2. Kan de nieuwe functie wel goed functioneren in die omgeving en kan de omgeving nog wel goed functioneren met deze nieuwe functie?

Het aspect wat in het kader van de milieuzonering van doorslaggevend belang is is het aspect geur in relatie tot het westelijk gelegen agrarische (melkvee)bedrijf aan de Slangenweg 1. Daar wordt hierna op ingezoomd.

Voor melkvee en het jongvee geldenvaste afstanden. Volgens de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008" moet rekening gehouden worden met een afstand van 50 meter rondom de stallen met dieren. Of een agrarisch bedrijf overbelast is op de bestaande geurgevoelige objecten wordt bepaald aan de van de afstandseisen volgens het Besluit landbouw milieubeheer. Dit omdat het geurbeleid van de gemeente Vlist niet van toepassing is voor het agrarisch bedrijf aan de Slangenweg 1 te Vlist. De maatgevende woning is de bestaande woning op het perceel Dorp 1 te Polsbroek. Volgens het Besluit moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij tot de buitenzijde van de woning aan de Dorp 1 te Polsbroek op zijn minst 100 meter bedragen. Het agrarisch bedrijf is niet overbelast op bestaande geurgevoelige objecten. De veehouderij heeft nog mogelijkheden emissiepunten binnen het bouwvlak danwel stal te (ver)plaatsen. Door de aanwezigheid van de bestaande woning aan Dorp 1 te Polsbroek kan niet de gehele bestaande stal danwel het bouwblok benut worden voor het realiseren van een emissiepunt.

De belangrijkste conclusie die getrokken moet worden is dat het nieuwbouwplan wat op basis van voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt plaats vindt binnen de afstandscontour van 100 meter rondom het dichtstbijzijnde emissiepunt van dit bedrijf. Het bedrijf is op dit moment in de richting van het plangebied niet overbelast. Na realisatie van de twee nieuwe woningen heeft dit bedrijf echter niet langer de mogelijkheid om het emissiepunt te verplaatsen. Na realisatie van de woningen kan het agrarisch bedrijf niet langer voldoen aan de afstandseisen van het besluit landbouw milieubeheer. Bij verandering van de inrichting zal dan moeten worden overgegaan tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Daarmee wordt de agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf, onder de geldende wettelijke normen, in zijn mogelijkheden beperkt.

De voorliggende planontwikkeling betekent derhalve geen belemmering voor de huidige vergunde bedrijfsvoering Het plangebied valt op basis van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008" buiten de worst-case afstandscontouren rondom het te benutten deel van de stal danwel het bouwblok. Dit betekent dat geur vanuit het agrarisch bedrijf geen belemmering vormt voor het nieuwbouwplan. Andersom geldt wel dat door het nieuwbouwplan het bedrijf, gezien de wettelijke normen uit het Besluit landbouw milieubeheer, in de belangen wordt geschaad mede omdat het geurbeleid van de gemeente Vlist niet van toepassing is op dit bedrijf (noot: door een iets ander geurbeleid te gemeente Vlist dan nu, herfst 2011, zou elk vraagstuk opgelost zijn).

In de toekomst zal, waarschijnlijk, het Besluit landbouw milieubeheer worden aangepast met als gevolg dat de te hanteren afstanden parallel lopen aan de te hanteren afstanden uit de Wet

geurhinder en veehouderij en de bestaande geurverordeningen. In dat geval vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Voorts lijkt te gelden dat wanneer de activiteiten op het bedrijf zodanig veranderen dat deze vergunningplichtig worden, dat dan op basis van het geldende geurbeleid van de gemeente Vlist het probleem ook opgelost is doordat de maximale afstandcontouren gehalveerd kunnen worden. Ook in dat geval vormen de nieuwbouwplannen niet langer een belemmering voor het agrarisch bedrijf omdat deze gelegen is op een afstand van 55 meter.

Resumerend:

Het aspect geur staat in relatie tot het bedrijf aan de Slangenweg 1 te Vlist uitvoering van dit bestemmingsplan eigenlijk niet in de weg. Immers:

- Er is geen feitelijk probleem. Maar het is wel zo dat het emissiepunt dan niet verlegd kan worden richting het plangebied. De bedrijfsvrijheid wordt hierdoor -iets- ingeperkt wat nadelig is;
- als dit bedrijf nu doorgroeit tot een vergunningplichtig bedrijf worden de aan te houden afstanden op basis van het huidige geurbeleid van de gemeente Vlist kleiner en is er geen enkel probleem;
- als, als te verwachten, het geurbeleid in de gemeente Vlist aangepast (mede in relatie tot wijziging van het Besluit landbouw milieubeheer) wordt is er ook geen geurvraagstuk meer ongeacht of de woningen gebouwd zijn en ongeacht de (gewenste) ligging van het emissiepunt.

Vanuit voorstaande volgt dat realisatie van de twee woningen enige beperking oplevert voor het bedrijf. Gelet op te verwachten ontwikkelingen verdwijnt op korte termijn elk nadeel voor het bedrijf aan de Slangenweg. Dit bestemmingsplan speelt hier op in door het feitelijke geurgevoelige object, de woning, pas na een afwijking te bouwen. De gronden krijgen dus al wel de bestemming Wonen, maar zonder dat de hoofdmassa (de woning) zelf gebouwd kan worden. Dat is pas mogelijk nadat het geurvraagstuk als hiervoor is opgelost. De afwijkingsbevoegdheid is daar direct aan gekoppeld.

Het geuronderzoek waar bovenstaande motivatie uit voert komt is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering niet aan uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg staat.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten gebouwen/voorzieningen zijn zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen.

In de omgeving van het plangebied bevinden géén activiteiten met opslag en/of transport van gevaarlijke stoffen waardoor externe veiligheid de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit geldt noch voor het plaatsgebonden risico noch voor het groepsrisico. Dat blijkt ook uit de onderstaande afbeelding van de site risicokaart.nl.



Voorts kan er vanaf transportassen zoals wegen, spoorlijnen en waterwegen een gevaar voor de omgeving aanwezig zijn. Er zijn in de omgeving echter geen transportassen aanwezig die een effect op het plangebied hebben.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid niet aan uitvoering van dit plan in de weg staat.

3.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zoals bijvoorbeeld de daken. Verder wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd zodat het vuilwater gescheiden blijft van dat schone water. Het schone hemelwater wordt naar de naastgelegen watergang geleid.

Infiltratie van het schone hemelwater op het eigen terrein is gezien de veenbodem en gezien de beperkte omvang van het plangebied niet mogelijk. Door de beperkte omvang is het ook niet mogelijk om een oppervlakte van het plangebied om te zetten tot oppervlaktewater. En omdat het effect zo klein is, is compensatie elders niet nodig. Dit is in lijn met het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Het plangebied ligt nabij een primaire watergang, maar de afstand is groter dan de keurafstand. In dit bestemmingsplan hoeft daarom geen dubbelbestemming o.i.d. opgenomen te worden. Deze watergang noch de naastgelegen vrije groenstrook voor het onderhoud worden betrokken binnen dit plangebied. Ter hoogte van de kruising van deze watergang met de weg zijn enkele kunstwerken zoals bruggen en een stuw gelegen. De bouw van de woningen vindt op circa 14m afstand plaats. Het effect van de te bouwen woningen op deze kunstwerken is er evenwel niet.

In de bijlage is de Watertoets opgenomen. Deze is accoord bevonden door het Hoogheemraadschap. Dit heeft zij laten weten per mail van 22 juli 2010.

3.3 Verkeer

De beide woningen worden ontsloten door de ventweg naast de weg Dorp. Deze ventweg wordt voor deze beide woningen iets verlengd. Vanaf deze verlengde ventweg worden de beide percelen ontsloten. Het Dorp als ook dit stukje ventweg is voldoende gedimensioneerd om deze twee extra woningen ook te ontsluiten. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

3.4 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet in, of in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Soortsbescherming ingevolge de Flora- en Faunawet is wel van toepassing op het plangebied. De gronden van het plangebied worden nu volledig agrarisch gebruikt in de vorm van volkstuinachtig gebruik waarbij het gehele terrein volledig in gebruik is en regelmatig geschoffeld wordt. Hier zijn geen noemenswaardige flora- en/of faunawaarden te verwachten waardoor geen ontheffingen noodzakelijk zijn in het kader van de Flora- en Faunawet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor uitvoer van dit bestemmingsplan.

3.5 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn aanwezig dan is vooronderzoek nodig.

De verwachtingswaarde van deze gronden zijn hoog. Dat komt omdat ze onderdeel uitmaken van het (oude) bebouwingslint waar vanaf de middeleeuwen bewoning voor kwam. Echter, omdat de percelen, en daarmee de bebouwing, klein zijn (< dan 200 m²) is geen onderzoek vooraf nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering is voor uitvoer van dit bestemmingsplan.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Hierdoor kan bewust afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de onderliggende plannen behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd: het project is financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Op de plankaart is te vinden welke bestemming gronden hebben, en in de planregels zijn de bepalingen te vinden bij dat stuk grond. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in één regel maar ook in meerdere planregels en kunnen ook een geheel 'eigen' planregel hebben.

Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (regel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (regel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingen met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

4.2 Planspecifiek, regels en plankaart

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, planregels en een toelichting. De plankaart en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Dit plan legt al wel de woonfunctie neer, maar de woning zelf (de bouwmassa) is nog niet mogelijk. De reden hierbij is dat een woning een object is wat invloed heeft op de bedrijfsvoering(smogelijkheden) van een naastgelegen bedrijf. Via een kleine procedure (een afwijking) kan medewerking worden verleend aan de bouw van de woningen zelf. E.e.a. wordt in hoofdstuk 3 onder het kopje 'milieuzonering' beschreven. De enige toetsgrond voor het college om mee te werken aan de afwijking is het aspect geur;

- Verkeer waarbij de verkeersfunctie wordt mogelijk gemaakt met bijhorende inrichting.
- Voor het overige kent dit plan geen noemenswaardige bijzonderheden.
Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Ten behoeve van dit plan is geen inspraak gehouden. De wettelijk vooraankondiging volgens artikel 1.3.1 van het Bro heeft wel plaatsgevonden en de omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over het plan maar een reactie daarop in de vorm van inspraak als bedoeld in het Bro was niet mogelijk.

Overleg

Ten behoeve van dit plan is vooroverleg geweest. Het verslag hiervan is als bijlage opgenomen. Naar aanleiding van dit vooroverleg is het aspect geur aangepast (zie paragraaf 3.1 en het geuronderzoek in de bijlage).

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen zijn ingediend. In het vaststellingsbesluit, wat na vaststelling bij dit bestemmingsplan in te zien zal zijn, wordt verslag gedaan van de mogelijke zienswijzen als ook van de mogelijke wijzigingen die bij vaststelling zijn doorgevoerd.

Hoofdstuk 6 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is een verantwoording gegeven van de gemaakte keuze van bestemmingen en is een beschrijving gegeven hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In het tweede hoofdstuk is ingegaan op de waarde van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het onderzoek wat is verricht en geeft daarmee inzicht in de uitvoerbaarheid van dit plan waaronder ook het archeologische aspect. De milieukwaliteitseisen bij het plan zijn in hoofdstuk 3 betrokken. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de wijze van bestemmen zoals dat gevraagd wordt in artikel 3.1.3 van het Bro. In het hoofdstuk 5 is verslag gedaan van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van dit plan.

Op basis van voorstaande alinea, opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Door uitvoering van dit bestemmingsplan wordt als afronding van de kern van het dorp(je) Polsbroek een tweetal woningen gebouwd. Om een naastgelegen agrarisch bedrijf niet onevenredig te hinderen in de bedrijfsvoering mogen deze woningen pas gebouwd worden na een afwijkingsprocedure welke met waarborgen is omkleed.

Bijlagen

Bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen separaat te raadplegen:

Bijlage 1	watertoets
Bijlage 2	bodemonderzoek
Bijlage 3	geuronderzoek
Bijlage 4	nota vooroverleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0331.06Dorpnaast1-BP01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan:

het bestemmingsplan "Naast Dorp 1 te Polsbroek" van de gemeente Lopik;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.4 aanbouw

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.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan inwerking is getreden.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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.

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.20 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt dat, indien vóór danwel achter het (verlengde van) de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd, het volgende:

1. vóór: het moet een open constructie zijn;
2. achter: maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.21 plankaart:

de analoge en digitale plankaart van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.22 rooilijn

de op een perceel aanwezige lijn, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen:

- evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw;
- dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg):
- evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het hoofdgebouw.

bij nieuw te bouwen woning(en): het verlengde van de voorgevel van een naastgelegen woning

1.23 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 voorgevel

de gevel van een woning die naar aard en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

1.25 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden bestaande uit een hoofdgebouw met de bijhorende aanbouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het oppervlakte aan gebouwen gedeeld door dat deel van het bouwperceel waar gebouwen toegestaan zijn tenzij dat in de regels anders is bepaald. In dat laatste geval telt de wijze van meten zoals die dan is gegeven;

2.2 dakkapel en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.3 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.4 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;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend;

2.7 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.8 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;

2.9 de oppervlakte van een bodemingreep

het gebied binnen de buitenwerkse grens van de grondwerkzaamheden opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 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 het bouwwerk;

2.11 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.12 diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep;

2.13 ondergeschikte onderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1m bedraagt. Voor erkers geldt dat deze 1,5m voor de voorgevel van de woning aanwezig mogen zijn mits de overblijvende afstand van de erker tot de weg groter is dan 1,5m.

2.14 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.15 peil

Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang:

- a. direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang + 25 cm;
- b. niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang + 25 cm.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, andere verhardingen, bermen, picknickplaatsen, fietsenstallingen, bushokjes, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, alsmede voor:

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 10 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met, indien een woning (woningen) aanwezig is (zijn), aan huis verbonden beroepen in die woning(en).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijgebouwen bij bestaande woningen; waarbij het volgende geldt;

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot hoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen bij/per woning		50 m ²	3 m	6 m
terreinafscheidingen:				
- voor de voorgevel				1 m
- achter de voorgevel				2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

4.2.2 Bepalingen omtrent de rooilijn

- De rooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:
 - tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
 - terreinafscheidingen.
- Aanbouwen aan en bijgebouwen bij hoofdgebouwen dienen op een afstand van ten

minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

4.3 ~~Afwijken van de bouwregels~~ Wijzigingsbevoegdheid (RvS)

4.3.1 ~~Afwijkingsmogelijkheden~~ Wijzigingsmogelijkheden (RvS)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 ~~het bepaalde in lid 4.2.1 te wijzigen~~ (RvS) teneinde:

- a. twee nieuwe woningen te bouwen waarbij geldt dat:
 - 1. de maximale inhoudsmaat inclusief aanbouwen 600 m³ per woning is;
 - 2. de maximale goothoogte maximaal 3,5 m is;
 - 3. de maximale bouwhoogte maximaal 10 m is

4.3.2 ~~Afwijkingsvoorwaarden~~ Wijzigingsvoorwaarden(RvS)

De bevoegdheid onder 4.3.1 wordt uitsluitend toegepast indien dit vanuit oogpunt van het aspect geur geen onevenredige belemmering aanwezig is voor omliggende bedrijven en een goed woon- en leefklimaat voor de woningen aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse (bouw)werkzaamheden gelden, behoudens beperkingen voortvloeiende uit de regels in Hoofdstuk 2 en / of 3 en behoudens aanvullende bepalingen van andere wetten en verordeningen de volgende bepalingen:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar ook bovengrondse bouwwerken zijn toegestaan;
2. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
4. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
5. Het realiseren van nieuwe woningen tenzij dat in de planregels in hoofdstuk 2 nadrukkelijk is toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en voorzien is in verhaal van mogelijke (plan)kosten afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouw- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie waarbij deze geringe maat in elk geval niet meer is dan 5 m;
- d. de regels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt waarbij deze geringe maat in elk geval niet meer is dan 5 m;
- e. het toegestane aantal en de inhoud van woningen, ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een bedrijfswoning of andere woning, niet zijnde een recreatiewoning, of in een bijgebouw, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven (mantelzorg), met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bedoelde woonruimte niet meer dan 250 m³ mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte van het betreffende bijgebouw;
 3. ingeval de bedoelde woonruimte in een van de woning vrijstaand gebouw wordt gebouwd, de afstand van dat bijgebouw tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;
 4. het bouwen op een zodanige wijze dient te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de ontheffing ongedaan kan worden gemaakt;
 5. alvorens te beslissen op een verzoek om ontheffing, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur;
 6. burgemeester en wethouders trekken de verleende ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer nodig is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen;
2. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet

- onevenredig worden geschaad;
- c. het plan is voorzien van een watertoets;
- d. het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- e. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is waaronder zekerstelling van gemeentelijke (plan)kosten;
- f. dat het wijzigingsplan voor het overige beleidsmatig en stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, wijziging of uitwerking van het plan is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
4. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

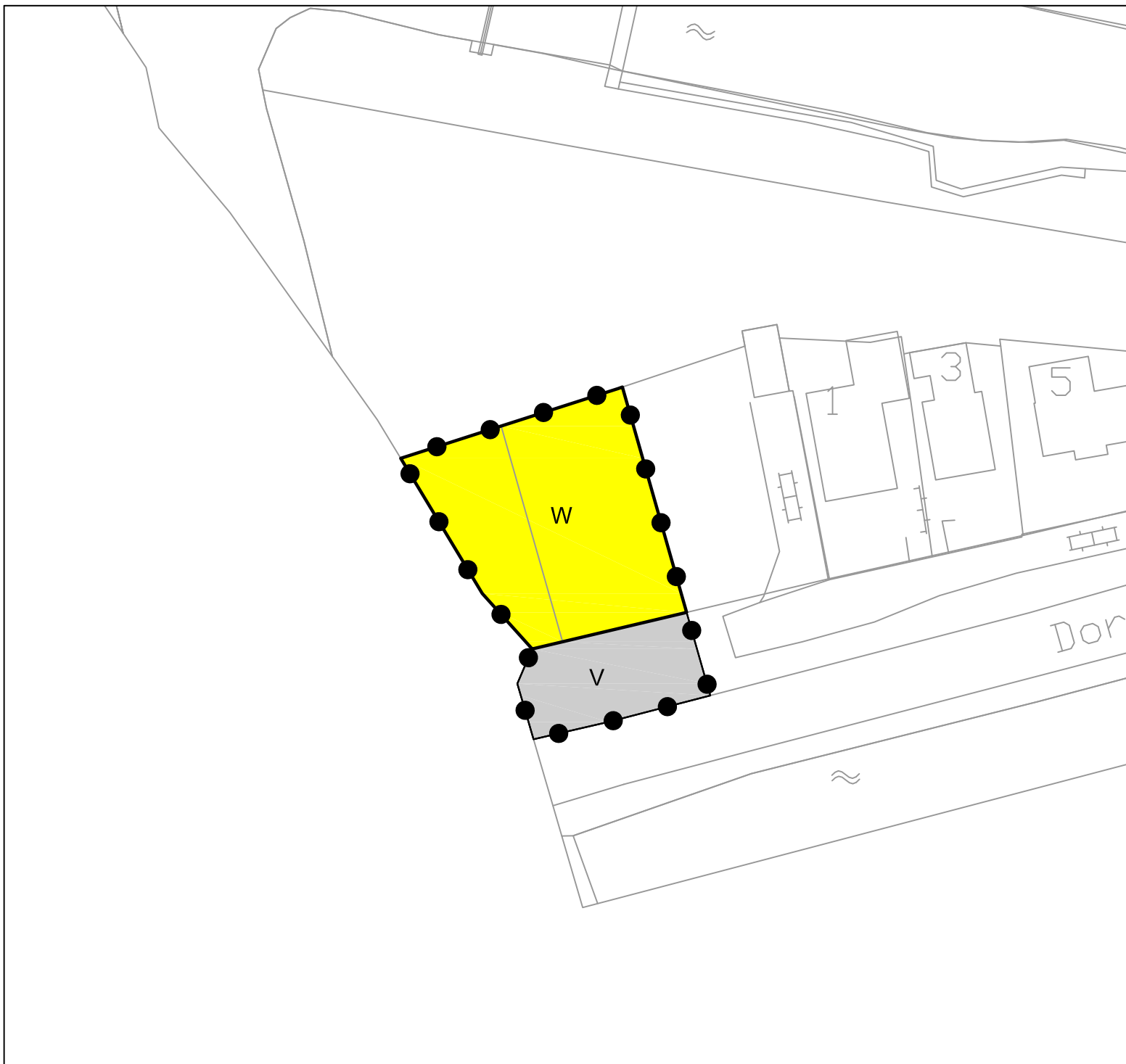
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

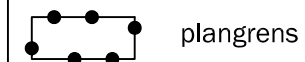
Regels van het bestemmingsplan Naast Dorp 1 te Polsbroek.

Verbeelding



Legenda

Plangebied



Bestemmingen



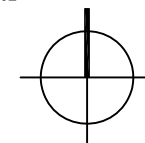
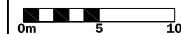
Aanduidingen

bouwvlak



Bestemmingsplan naast Dorp 1 gemeente Lopik

schaal: 1:500
datum: 22 november 2011
projectnummer: SR100083
formaat: A4
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatienr. NL.IMRO.0331.06Dorpnast1-BP01





buro-sro.nl