BESTEMMINGSPLAN

gemeente WOERDEN

Bloemen- en Bomenkwartier

Ontwerp

11 november 2011

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Bloemen- en Bomenkwartier

Ontwerp

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING (plankaart)

Werknummer: 370.502.00
Datum: 11 november 2011

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

DEEL A HET PLAN

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9
2.1 Inleiding 11
2.2 Bestaande situatie 11
2.2.1 Historie 11
2.2.2 Ruimtelijke structuur 12
2.2.3 Functionele structuur 13
2.3 Uitgangspunten 13
2.4 Ontwikkelingen 15
2.5 Planmethodiek 16

DEEL B VERANTWOORDING

3 Ruimtelijk kader 19
3.1 Rijksbeleid 19
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Gemeentelijk beleid 21

4 Wonen 25
4.1 Kader 25
4.2 Huidige situatie 26
4.3 Conclusie 26

5 Cultuurhistorische waarden 27
5.1 Archeologie 27
5.1.1 Kader 27
5.1.2 Huidige situatie 29
5.1.3 Conclusie 30
5.2 Monumenten 30
5.2.1 Kader 30
5.2.2 Huidige situatie 30
5.2.3 Conclusie 31

6 Mobiliteit 33
6.1 Kader 33
6.2 Huidige situatie 34
6.3 Conclusie 34

7 Milieu 35
7.1 Algemeen 35
7.2 Geluid 35
7.2.1 Kader 35
7.2.2 Onderzoek 36
7.2.3 Conclusie 37
7.3 Luchtkwaliteit 37
7.3.1 Kader 37
7.3.2 Onderzoek 38
7.3.3 Conclusie 39

7.4 Externe veiligheid 39
7.4.1 Kader 39
7.4.2 Onderzoek 40
7.4.3 Conclusie 40
7.5 Kabels en leidingen 42
7.5.1 Kader 42
7.5.2 Onderzoek 42
7.5.3 Conclusie 42
7.6 Bodemkwaliteit 43
7.6.1 Kader 43
7.6.2 Onderzoek 43
7.6.3 Conclusie 44
7.7 Milieuzonering 45
7.7.1 Kader 45
7.7.2 Onderzoek 45
7.7.3 Conclusie 45

8 Water 47
8.1 Kader 47
8.2 Huidige situatie 49
8.3 Conclusie 51

9 Ecologie 53
9.1 Kader 53
9.2 Huidige situatie 55
9.3 Conclusie 55

10 Duurzaamheid 57
10.1 Kader 57
10.2 Woerdense situatie 57
10.3 Conclusie 58

DEEL C UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

11 Uitvoerbaarheid 59
11.1 Economische uitvoerbaarheid 59
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59
11.3 Handhavingsaspecten 59

12 Overleg en inspraak 61
12.1 Overleg 61
12.2 Inspraak 61

Bijlage 1 Geluidskaarten
Bijlage 2 Luchtkwaliteitskaarten
Bijlage 3 Bijlagen bodemparagraaf
Bijlage 4 Beantwoording overleg- en inspraakreacties

DEEL A
HET PLAN

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen Woerden worden in een tijdsbestek van ongeveer zes jaar voor de gemeente Woerden actuele bestemmingsplannen opgesteld.

Aan Bloemen- en Bomenkwartier gingen in het kader van deze actualiseringslag met name de bestemmingsplannen voor de woonwijken van het Schilderkwartier, Staatsliedenkwartier, Molenvliet en Snel en Polanen vooraf. Ook voor de Binnenstad van Woerden en voor de Kern Harmelen zijn recent beheersplannen opgesteld.

Voor Bloemen- en Bomenkwartier zijn meerdere bestemmingsplannen uit de jaren '80 en '90 van kracht. Door ontwikkelingen in het plangebied zijn deze vigerende plannen voor een deel niet meer actueel. De betreffende plannen zijn grotendeels nog goed bruikbaar, doch op onderdelen achterhaald. Daarom bieden de plannen onvoldoende rechtszekerheid en waarborg voor de ruimtelijke en functionele samenhang van het plangebied. Door de bestemmingsplannen te actualiseren kan er een eenduidige regeling worden opgesteld, waardoor er meer rechtsgelijkheid ontstaat binnen de gemeente. Tevens mogen bestemmingsplannen conform de Wet ruimtelijke ordening niet ouder dan 10 jaar zijn. Om deze redenen dienen de plannen geactualiseerd te worden.

Het nieuwe bestemmingsplan "Bloemen- en Bomenkwartier" wordt afgestemd op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen die na vaststelling van de tot dusverre geldende plannen hebben plaatsgevonden. De veranderingen in de wet- en regelgeving worden hierin meegenomen. Onderhavig bestemmingsplan vormt een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat in beginsel de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt een passende regeling voor de komende looptijd van tien jaar.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de binnenstad van de kern Woerden. Het gebied wordt globaal begrensd door:
- de Oude Rijn in het noorden;
- de Singel in het oosten;
- de Hortensiastraat, Industrieweg en Waardsebaan in het zuiden;
- de Hollandbaan en Molenvlietbaan in het westen.

De gebieden rondom de Berberisstraat en de Korenbloemstraat zijn niet opgenomen in het plangebied, omdat het voornemen bestaat deze gebieden te herstructureren. Ook het perceel Iepenlaan 1b, waar de moskee is gevestigd, is buiten het plangebied gelaten. Voor dit perceel wordt momenteel een apart bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van een extra bouwlaag. Ten slotte is het perceel ten noorden van de Hoge Rijndijk niet in het plangebied meegenomen, omdat de destijds mogelijk gemaakte ontwikkelingen nog niet zijn uitgevoerd.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. De exacte begrenzing van het gebied is op de verbeelding opgenomen. Het plangebied bestaat uit een woonwijk van bijna 63 hectare.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is momenteel een aantal verschillende bestemmingsplannen van kracht. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Besluit Gedeputeerde Staten
Lindelaan Zuid	27 juni 1974	16 mei 1975
Oversingel	27 februari 1986	18 november 1986
Industrieterrein Barwoutswaarder	28 augustus 1986	24 maart 1987
Zone industrielawaai Barwoutswaarder	14 december 2006	27 maart 2007

De bestemmingsplannen worden met het voorliggende plan (deels) vervangen, zodat een actueel planologisch-juridisch instrumentarium voor het plangebied zal ontstaan. De plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen zijn weergegeven in afbeelding 2.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, wonen, cultuurhistorische waarden, mobiliteit, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen die het bestemmingsplan direct en indirect mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplannen

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan bod waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

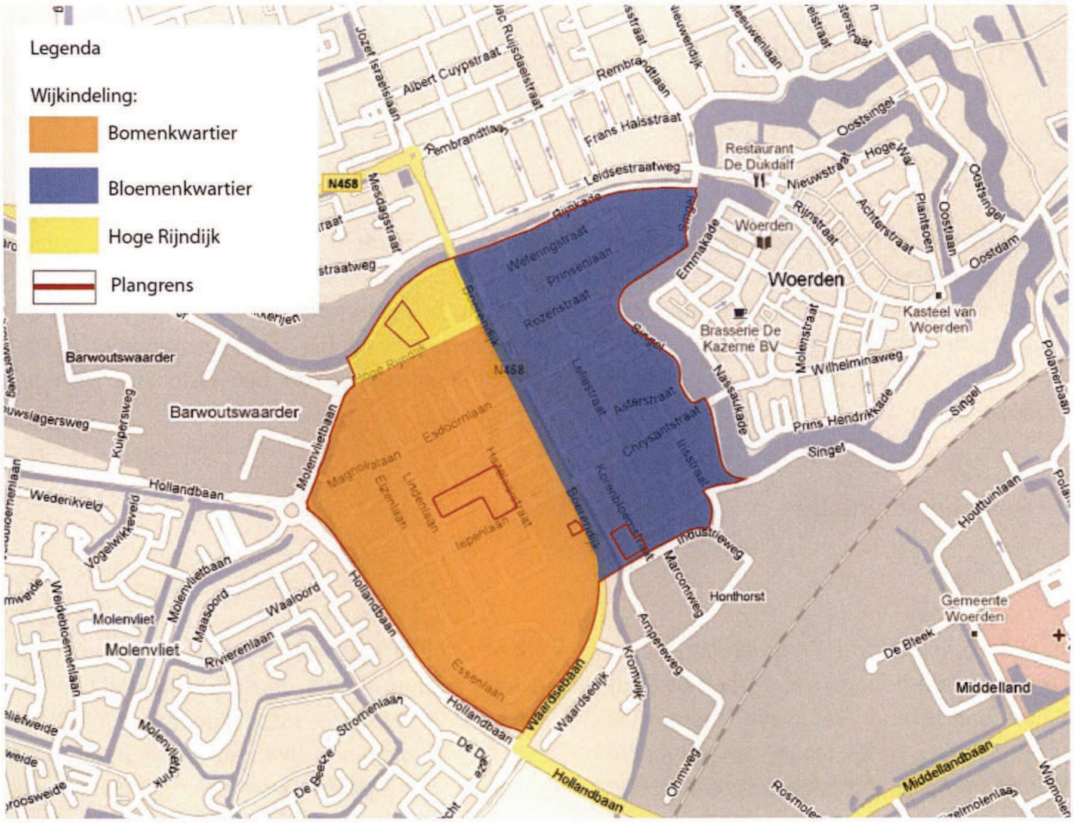
2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Historie

In de Middeleeuwen was Woerden een klein stadje met een beperkt buitengebied. In de negentiende eeuw werd Woerden een stad met een industriële kant, waarin vooral de steen- en dakpannenfabrieken een belangrijke positie innamen. In de loop van de twintigste eeuw veranderde Woerden door de sluiting van de steen- en pannenbakkerijen, waarvan er één is overgebleven. Ondanks de economische neergang zette de groei van de bevolking door en breidde de stad zich uit buiten haar veste. De grootste groei dateert echter van na de Tweede Wereldoorlog. In 1989 is door de gemeentelijke herindeling Woerden samengevoegd met Zegveld en Kamerik. In 2001 is daar de gemeente Harmelen bijgekomen.

De eerste uitbreidingswijk van Woerden kwam halverwege de jaren twintig tot stand ten westen van de stad, direct ten zuiden van de Oude Rijn. Aan deze zijde van de rivier bevonden zich de Steenkuilen, een armtierige buurt waar kleine huisjes, ovens en schuren herinnerden aan de steenfabrieken die er gestaan hadden. In de nieuwe uitbreidingswijk mocht niets meer herinneren aan de oude situatie. Eén van de straten werd Steenkuilen gedoopt, maar in 1936 gingen stemmen op om die straat anders te noemen. Met de kleinst mogelijke meerderheid koos de gemeenteraad toen voor de naam Prinsenlaan. De overige straten werden onder ander naar burgemeester Schalij, de polder Kromwijk en het omgrensde gebied Honthorst vernoemd. In de jaren dertig werd aan dit wijkje de bloemenbuurt vast gebouwd.

De Bloemenbuurt breidde in de jaren vijftig ten oosten van de Kromwijkerkade uit met onder meer de Korenbloemstraat. De sprong voer de Boerendijk werd tegen het einde van de jaren vijftig gemaakt met de Bomenbuurt, met bijvoorbeeld de Lindenlaan en de Goudenregenstraat. In het midden van de jaren zeventig werden de laatste woningen in deze wijk opgeleverd.



Afbeelding 3: Wijkindeling

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Het eerste deel van de woonwijk Bloemen- en Bomenkwartier is het gebied rondom de Prinsensingel. De woningen zijn voor 1932 gebouwd. Vervolgens is richting het oosten en zuiden verder uitgebreid. De woningen in het meest oostelijk en zuidelijk deel dateren vanaf 1970. De Boerendijk scheidt de Bloemenbuurt aan de westzijde en de Bomenbuurt aan de oostzijde van elkaar.

Het Bloemen- en Bomenkwartier is op meerdere plekken ontsloten, heeft een centrale ligging in de stad en kent daardoor een variëteit van soorten sferen aan de randen: open, gesloten, historisch, druk, stil, stenig of groen. Dat is een kwaliteit ten opzichte van andere woonwijken aan de randen die vaak een meer eenvormig beeld hebben.

De Bloemenbuurt is gekoppeld aan de oudere bebouwing rond de singel. Richting de Singel krijgt de wijk een meer grofmazige structuur. De Bloemenbuurt vormt een front naar de Boerendijk. De straatprofielen in bloemenbuurt zijn in het algemeen smaller dan in de Bomenbuurt. Belangrijke routes in de Bloemenbuurt zijn de Chrysantenstraat en de Prinsenlaan. Zij sluiten respectievelijk aan op het singelgebied en het centrum. Ook sluiten deze routes aan de overzijde van de Boerendijk aan op de lepenlaan en de Hoge Rijndijk in de Bomenbuurt.

De Bomenbuurt heeft geen front naar de Boerendijk; de ruimte (het groen) loopt de wijk in. In westelijke richting verandert het beeld van straten naar 'hofjesbouw' en in de westrand staat hoogbouw vrij in het groen als een begrenzing van de wijk.

2.2.3 Functionele structuur

De hoofdfunctie in Bloemen- en Bomenkwartier betreft wonen: de wijk bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. In het zuiden van het plangebied zijn een supermarkt, moskee, de brandweer, een kinderopvang en scholen geclusterd. Aan de Hazelaarstraat is een (oude) winkelstrip met detailhandel en horeca. Verspreid over de Prinsenstraat zijn een aantal horeca- en detailhandelvestigingen aanwezig. In het westen, oosten en noorden van het plangebied zijn tevens scholen aanwezig. Nabij de school aan de Goudenregenstraat is tevens een verenigingsgebouw en jeugdhonk aanwezig.

Aan de noordwestkant van de Hoge Rijndijk zijn nog enkele bedrijven aanwezig. Met de bouw van 'De Heeren van Woerden' zijn hier meerdere bedrijfspanden verdwenen. Achter de woningen ten zuiden van de Rijndijk is tevens een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Een deel van deze gebouwen is niet meer in gebruik.

2.3 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De noodzaak hiervoor is gelegen in het feit dat de eerste bestemmingsplannen uit de jaren '70 en '80 stammen en niet meer voldoen aan de meest recente wetgeving op de gebieden van geluidhinder, luchtkwaliteit, (externe) veiligheid, (archeologische) monumentenzorg en ruimtelijke ordening. Tevens voldoen de bestemmingsplannen niet meer aan de meest actuele planologische, stedenbouwkundige en verkeerskundige inzichten. Bij planologische en stedenbouwkundige inzichten moet dan vooral gedacht worden aan het mogelijk maken of verruimen van bouw- en gebruiksmogelijkheden waar dat mogelijk is en het beperken ervan waar dat noodzakelijk is. Tot nu toe werd dit opgelost door het vrijstellingsbeleid van de gemeente. Voor de duidelijkheid en de efficiëntie wordt dit vrijstellingsbeleid nu overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bij verkeerskundige inzichten moet vooral gedacht worden aan de hoge parkeerdruk die in een deel van de wijk aanwezig is. Uitbreiding van de verkeersaantrekkende functies in deze delen is niet wenselijk. Algemeen uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om voor de bestaande situatie een passende regeling voor de komende tien jaar te bieden.

In februari 2010 is de wijkvisie voor Bloemen- en Bomenkwartier vastgesteld. Het doel van de wijkvisie is het vergroten van de leefbaarheid van de wijk in sociaal en fysiek opzicht. In de wijkvisie worden uit te voeren maatregelen aangedragen voor de korte en lange termijn. Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en is niet direct gericht op de uitvoering van de wijkvisie. In paragraaf 3.4 wordt hier verder op ingegaan.

Ruimtelijke structuur
Voor het vastleggen van de ruimtelijke structuur wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Voor de hoofdbebouwing (voor alle functies) wordt daarom uitgegaan van de bestaande maatvoering. De bestaande hoogtes zijn tevens de maximaal toegestane hoogtes. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing, in eerste instantie, niet mag worden verhoogd. Via een afwijking kan de bestaande hoogte met 10% worden verhoogd. Deze afwijking is echter geen bestaand recht. De afwijking zal alleen worden toegepast als dat noodzakelijk is en als het ruimtelijk acceptabel is. Bijvoorbeeld om de woning te laten voldoen aan laatste bouwregelgeving, of als er dringende stedenbouwkundige redenen zijn.

De bestaande bebouwing (hoofdgebouwen) zijn perceelsgewijs (vrijstaand en twee-onder-één-kap) of met bouwstroken (aaneengesloten woningen) ingetekend. Het voor-, achter- en zijerf is (grotendeels) buiten het bouwvlak gelegen.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor uitbreiding van de hoofdbebouwing en realisering van erfbebouwing wordt in dit plan aangesloten op de "Beleidsregel vrijstellingen artikel 19 lid 3 WRO" (vastgesteld door het college op 25 juli 2007). Deze beleidsregel gaat in op erfbebouwing op het voor-, zij- en achtererf. Omdat deze erfbebouwingsregels voor meerdere bestemmingen in het plan gelden, is er voor gekozen de regeling in het artikel "Algemene bouwregels" op te nemen.

In het kort zijn de volgende bepalingen omtrent erfbebouwing op het zij- en achtererf in de beleidsregel opgenomen:
- 50% van het zijerf en 50% van het achtererf dient onbebouwd te blijven. De oppervlakte van vergunningsplichtige erfbebouwing mag maximaal 60 m^2 bedragen;
- aan de achterzijde van de woning mogen aan- of uitbouwen worden gerealiseerd met een maximale diepte van 3,00 m;
- de hoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan de aangrenzende bouwlaag met een maximum van 3,00 m.

Dit zijn de belangrijkste, maar niet de enige regels uit het 19.3 beleid. De volledige regeling is overgenomen in de regels.

Met betrekking tot erkers, vooruitbouwen en dakopbouwen wordt het trendsetterbeleid toegepast. Dit houdt in dat via een afwijking uitsluitend erkers, vooruitbouwen en dakopbouwen worden mogelijk gemaakt zoals die reeds aanwezig zijn bij woningen in de directe omgeving (zelfde type, zelfde situatie, zoals in de regels staat omschreven). Indien er reeds meerdere, onderling afwijkende erkers, vooruitbouwen en dakopbouwen in de straat of het bouwblok aanwezig zijn, zal op stedenbouwkundige gronden een keuze gemaakt worden welke de trendsetter is.

Functionele structuur
Ook voor de functionele structuur geldt dat alle bestaande functies als zodanig worden bestemd of worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. Wonen vormt dan ook de hoofdfunctie van het plangebied. Een aan huis verbonden beroep (ambachtelijke activiteiten en bedrijfsactiviteiten in categorie 1) wordt onder randvoorwaarden bij recht mogelijk gemaakt. Onder een aan huis verbonden beroep worden ondermeer activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch terrein verstaan. Het betreffen niet publieksgericht bedrijfsmatige activiteiten. Dit houdt in dat het publiek niet rechtstreeks benaderd wordt en dat er geen vrije inloop van mensen plaatsvindt. Bezoek op afspraak is wel mogelijk. Aan het uitvoeren van een beroep aan huis zijn in het bestemmingsplan randvoorwaarden verbonden waarbij onder andere wordt aangegeven dat de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen en geen nadelige invloed mogen hebben op de verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk mogen veroorzaken.

Een aan huis verbonden bedrijf wordt door middel van een afwijking mogelijk gemaakt. Hierbij worden ambachtelijke activiteiten en de activiteiten die in de geselecteerde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toegestaan. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels is beperkt tot de mogelijke activiteiten voor beroepen en bedrijven aan huis. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de activiteiten passend moeten zijn binnen een woonwijk en geen belemmering mogen vormen voor de omgeving.

In het kader van het behoud van karakteristieke panden mag, indien de woning is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument, de volledige beganegrondlaag gebruikt worden voor het uitvoeren van een beroep of bedrijf aan huis. Deze monumentale panden hebben over het algemeen een grotere omvang waardoor deze panden meer mogelijkheden hebben.

De bestaande maatschappelijke functies worden in principe als zodanig bestemd met een globale eindbestemming. Dit houdt in dat uitwisseling van sociale, culturele, educatieve en religieuze functies plaats kunnen vinden. De bestaande detailhandel- en horecafuncties worden conform de huidige situatie bestemd.

Voor het bestemmingsplan zijn twee staten van bedrijfsactiviteiten opgesteld. Beide staten zijn gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007). De staat in bijlage 1 van de regels is bedoeld voor het aangeven welke bedrijfsactiviteiten in welke milieucategorie vallen. Binnen de bestemming bedrijven worden bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst (zoals opgenomen in de bijlage bij de regels) toegestaan, met uitzondering van garagebedrijven, omdat deze niet passend worden geacht in een woonwijk. De staat in bijlage 2 is bedoeld voor beroepen en bedrijven aan huis, zoals hiervoor is beschreven. De bestaande garagebedrijven worden met een aanduiding aangegeven. De bedrijfsactiviteiten in de lijst zijn binnen de bestemming uitwisselbaar. Mocht deze uitwisseling om dwingende redenen op een bepaalde locatie niet wenselijk zijn, dan is dat weergegeven met een specifieke aanduiding. Bedrijven met een hogere milieucategorie worden aangeduid op de verbeelding.

Voor groen en water wordt uitgegaan van de bestaande structuren zoals opgenomen in het groenstructuurplan en het waterplan. Dit houdt in dat alleen de hoofdstructuur als zodanig wordt bestemd. In de overige bestemmingen zoals verkeer wordt tevens water en groen mogelijk gemaakt. De beschermde bomen in het plangebied, zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere status Bomenlijst in de Bomenverordening van de gemeente, worden op de verbeelding aangeduid en worden beschermd via een regeling in de regels.

Met betrekking tot kantoren worden uitsluitend de zelfstandige kantoren als zodanig bestemd.

2.4 Ontwikkelingen

In onderhavig bestemmingsplan worden, zowel direct als indirect (wijzigingsbevoegdheid), geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij ontwikkelingen moet worden gedacht aan een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van een perceel (bijvoorbeeld van wonen naar werken of vice versa) of een grootschalige verruiming van de bouwmogelijkheden. Rondom de Berberisstraat is een ontwikkeling voorzien: de woningcorporatie is voornemens de huidige woningen te slopen en in een andere stedenbouwkundige opzet nieuw te bouwen. Om die reden is dit gebied buiten het plangebied gelaten (zogenaamde "witte vlek"). Zodra de bouwplannen voor dit gebied concreet zijn, wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit geldt tevens voor het gebied aan de Korenbloemstraat. Op het perceel Iepenlaan 1b is de moskee gevestigd. Het voornemen bestaat hier een extra bouwlaag te realiseren. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Het project aan de Hoge Rijndijk is grotendeels gerealiseerd, echter één deel is nog niet ontwikkeld. Daarom is dit deel uit het plangebied gelaten. Voor de uitbreiding van de 'Praktijkschool Woerden' is een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de bouwplannen als 'bestaand' zijn aan te merken. Het bouwplan is dan ook in dit bestemmingsplan overgenomen.

2.5 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) van de DURP-standaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding
De verbeelding, voorheen plankaart, is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Regels
De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

De volgende bestemmingen komen in onderhavig bestemmingsplan voor: Bedrijf, Detailhandel, Gemengd, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Verkeer, Water en Wonen.

Tevens zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

In het plangebied komen de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie" en "Waterstaat – Waterkering" voor. De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" ligt ter plaatse van de Hoge Rijndijk, Rijnkade, Boerendijk en Kromwijkerkade.

Het plangebied is aangeduid als gebied waarvoor een middelhoge en hoge verwachtingswaarde geldt. De dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie 3" en "Waarde – archeologie 4" zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent erfbebouwing, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven, waaronder cultuurhistorie en waardevolle bomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier ondermeer een regeling die de omzetting van de bestemming "Bedrijf" in een andere bestemming (met uitzondering van wonen) bij bedrijfsbeëindiging mogelijk maakt. Er is een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.
Tevens is er een wijzigingsregel opgenomen voor het schrappen of toevoegen van de bestemming "Waarde – Archeologie" indien uit nader onderzoek is gebleken dat er geen of juist wel sprake is van een kans op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkingen of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.