

BIJLAGEN BIJ AFSTUDEERSCRIP TIIE RUIMTE VOOR MILIEU



een onderzoek naar de juridische borgingsmogelijkheden van milieu- en duurzaamheidseisen in bestemmingsplannen en overeenkomsten

Auteur:
Studentnummer:

Stella (H.M.) van Gennip
2026731

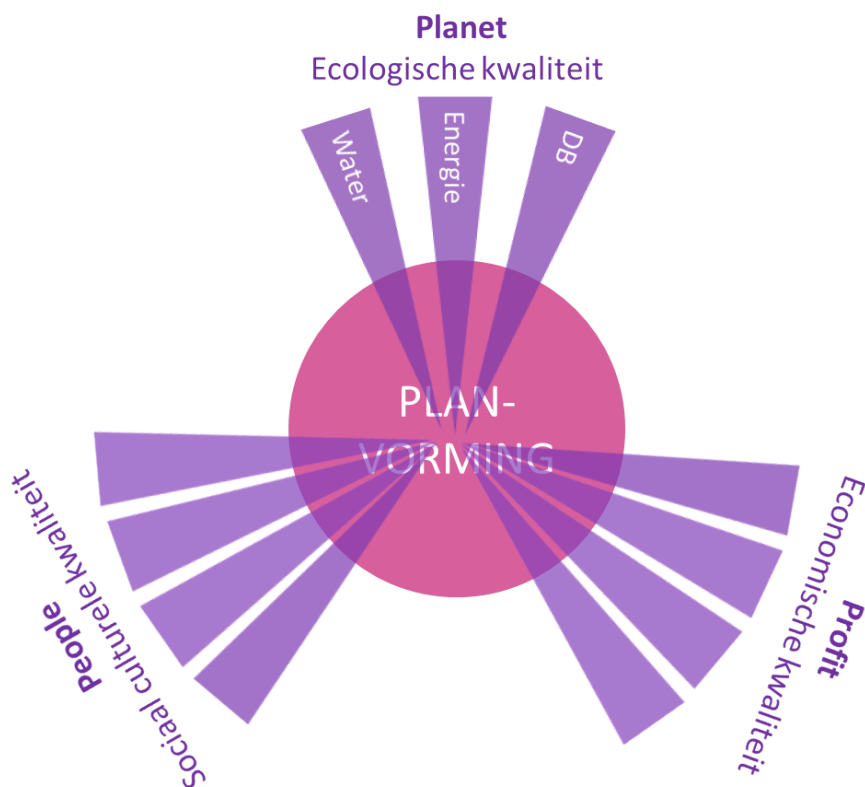
Plaats, datum:

's-Hertogenbosch, januari 2014

Inhoudsopgave

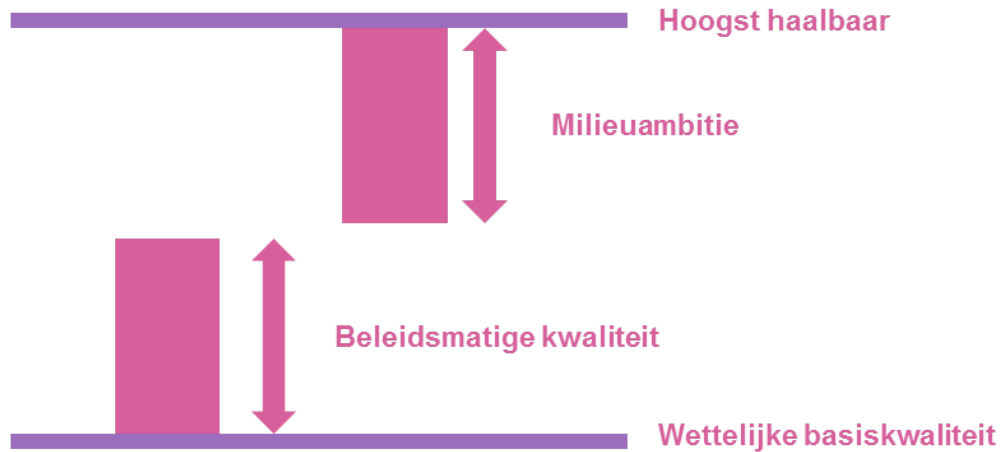
A. Milieuagenda duurzame ruimtelijke ontwikkeling in schema	2
B. Wettelijke basiskwaliteit, beleidsmatige kwaliteits en milieuambitie	3
C. Regeloptyes water	4
→ Doorlatende verharding	4
→ Groene daken	8
→ Natuurvriendelijke waterlopen/oeveren	10
D. Modelverordening afvoer hemelwater en grondwater	15
E. Regeloptyes energie	18
→ Compact bouwen	18
→ Passieve en actieve zonne-energie	25
→ EPL	29
→ Windluw bouwen	31
F. Regeloptyes duurzaam bouwen	33
→ DPL	33
G. Milieu-inbreng in het ruimtelijk planproces	36
Het ruimtelijk planproces	36
Gebiedstypen voorbeeld	38
Milieukwaliteitsprofiel voorbeeld	38

Bijlage A: Milieuagenda duurzame ruimtelijke ontwikkeling in schema



DB = Duurzaam bouwen

Bijlage B: Wettelijke basiskwaliteit, beleidsmatige kwaliteitseis en milieuambitie



Wettelijke basiskwaliteit = het laagste, wettelijk verplicht, minimum dat voor een milieuaspect geldt.

Beleidsmatige kwaliteit = een beleidsmatige set van kwantitatieve en kwalitatieve waarden die de kwaliteit uitdrukt waaraan een bepaald gebied op een bepaald moment moet voldoen. Met deze waarden geeft de gemeente een concrete ondergrens aan die voor een bepaald gebied van toepassing is. Zij overstijgen vaak de wettelijke basiskwaliteit, maar kunnen ook gelijk zijn daaraan.

Milieuambitie = hetzelfde als een beleidsmatige basiskwaliteit, maar een milieuambitie is van een kwaliteitsniveau waarvan een zekere uitdaging spreekt. De milieuambitie moet financieel en maatschappelijk haalbaar zijn en is daarom het hoogst haalbaar.

Bijlage C: Regelopties water

Systematiek:

De verschillende regelmogelijkheden zijn onderverdeeld bij de borgingswens waarop zij betrekking hebben. Eerst wordt in schema weergegeven op welke wijze de borgingswens geregeld kan worden, waarbij diverse opties worden gegeven. Hierbij wordt bij elke regelmogelijkheid als volgt ter indicatie aangegeven wat het borgend karakter van de planregel is:

- * Voorwaardenscheppend: de borgingswens wordt mogelijk gemaakt, maar of deze daarmee ook echt wordt uitgevoerd is niet geregeld.
- ** Zacht normatief: met de planregels moet rekening worden gehouden, maar afwijken is mogelijk mits dit goed onderbouwd wordt.
- *** Hard normatief: de planregel moet in acht worden genomen. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Onder elke optie worden de praktijkvoorbeelden weergegeven.



Doorlatende verharding (alternatief: minimaliseren verharding)

Optie 1: dwarsprofiel in wegen met aanduiding infiltratiezone	
Wijze van regelen	Borging
- Infiltratiezone opnemen in dwarsprofiel van wegen op de verbeelding. - Nadere planregels hieromtrent van belang voor de bindendheid van het dwarsprofiel.	**
Praktijkvoorbeelden	
Geen praktijkvoorbeelden bekend	

Optie 2: uitsluitend halfverharding toelaten	
Wijze van regelen	Borging
- In de bestemmingsregels uitsluitend halfverharding toelaten.	**
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan de Trompet en Tolhek¹</u> In de bestemmingsregels: <i>7.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (...) c. bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, nutvoorzieningen en verhardingen, uitsluitend in de vorm van halfverharding; <u>Bestemmingsplan de Zwaluwhoeve²</u> In de bestemmingsregels: <i>4.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (...) b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend voor een parkeerterrein voor motorvoertuigen, voorzien van hooguit een half-verharding, als overloopgebied van de parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein'; (...)	

¹ Bestemmingsplan de Trompet en Tolhek, NL.IMRO.0396.BPtrompet2012-OH01.

² Bestemmingsplan de Zwaluwhoeve, NL.IMRO.0243.BP00007-0002.

Optie 3: via omgevingsvergunningenstelsel infiltratie zeker stellen	
Wijze van regelen	Borging
- infiltratie zeker stellen door te bepalen dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om werken aan te leggen die infiltratie van hemelwater in de bodem in de weg staan (zoals verharding, halfverharding, drainagestelsel, verbreden en dempen van sloten, greppels en wadi's, etc.)	***
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Discotheek Dammenweg (N57)³</u> Via omgevingsvergunningenstelsel (bouwverbod): 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (...) 4.4.1 Verbod Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren: (...) e. het aanleggen van verharde en halfverharde paden; g. het graven, dempen, verdiepen, vergroten of anders aanpassen van waterlopen, sloten en greppels; (...) j. het aanleggen van drainage. (...) 4.4.3 Toelaatbaarheid De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- ecologische-, en/of landschappelijke waarden van de gronden.	

Optie 4: maximum bebouwingspercentage opnemen	
Wijze van regelen	Borging
- Op de verbeelding via maatvoering een maximum bebouwingspercentage opnemen. - Nadere bepalingen in bouwregels inhoudende dat de maximum oppervlakte ten hoogste het op de verbeelding aangegeven percentage mag bedragen. - Ten einde verstarring van het bestemmingsplan te voorkomen een flexibiliteitsbepaling opnemen op grond waarvan afgeweken mag worden van de bouwregels (10%).	** ** **
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan de Trompet en Tolhek⁴</u>	

³ Bestemmingsplan Discotheek Dammenweg (N57), NL.IMRO.0530.BP91Disco2010-vg01.

⁴ Bestemmingsplan de Trompet en Tolhek, NL.IMRO.0396.BPtrompet2012-OH01.

Op de verbeelding:

Via maatvoering een maximum bebouwingspercentage aangegeven van 30% voor de bestemming Bedrijf 1.

In de bouwregels:**3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

(...)

e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel; (...)

Flexibiliteitsbepaling:**3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

(...)

b. in lid 3.2.1 sub e, tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%; onder voorwaarde dat:

1. aangetoond kan worden dat de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
3. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
4. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. blijft.

Optie 5: efficiënte ontsluitingsstructuur opnemen

Wijze van regelen	Borging
- Op de verbeelding vooral groene bestemmingen aanwijzen om de bestemmingen voor wonen heen.	**
- In de bestemmingsregels voor 'groen' slechts langzaam verkeer toelaten.	**
- In de bestemmingsregels voor wonen parkeervoorzieningen niet toelaten (collectieve parkeervoorziening binnen bestemming Verkeer – Verblijfplaats en Verkeer – Garagebox).	**

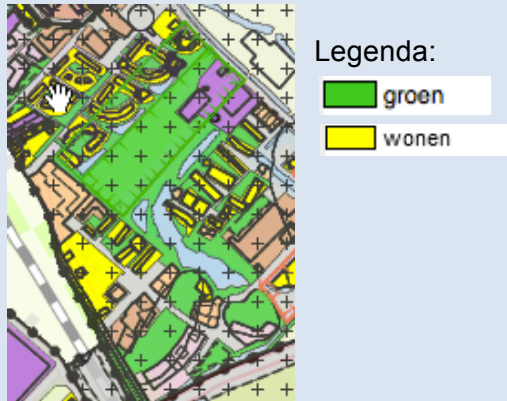
Praktijkvoorbeelden

Zie volgende pagina.

Bestemmingsplan Lanxmeer⁵

Op de verbeelding:

Vooraf groene bestemmingen. Zie verbeelding hieronder:



In de bestemmingsregels:

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

g. voorzieningen voor langzaam verkeer; (...)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en andere vervoermiddelen.

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

b. parkeervoorzieningen; (...)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. tuinen, erven en verharding.

In de toelichting:

Door minimalisering van het verharde oppervlak kan worden voorkomen dat het water te snel wordt afgevoerd en ontstaat bovendien nieuwe leefruimte voor planten en dieren. Het waterbergend vermogen van het plangebied moet minimaal op hetzelfde niveau blijven als in de oorspronkelijke (agrarische) situatie (neutrale waterbalans!). Water in de wijk verhoogt bovendien de ruimtelijke kwaliteit en biedt een breed scala aan speelmogelijkheden.

Een van de uitgangspunten van de gemeente is verder dat de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte in Lanxmeer gewaarborgd moet blijven door goede inrichting, onderhoud en beheer. Om hieraan een bijdrage te leveren vindt het parkeren ten behoeve van wonen gecentraliseerd plaats, op centrale plekken in de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is dat er bij woningen niet geparkeerd mag worden. (...)

⁵ Bestemmingsplan Lanxmeer, NL.IMRO.0216.Lanxmeer-OH01.

Optie 6: stapelen (compact bouwen)	
Wijze van regelen	Borging
- Op de verbeelding en in de bouwregels (ook mogelijk in bestemmingsregels) voor de bestemming voor wonen gestapelde woningen voorschrijven.	**
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Lanxmeer⁶</u> Op de verbeelding: Woningen bestemmen voor 'gestapeld wonen' via bouwaanduiding 'gestapeld' (ook mogelijk om via dubbelbestemmingen 'Wonen – Gestapeld' woonbestemmingen aan te wijzen voor gestapelde woningen). In de bouwregels: <i>18.2 Bouwregels</i> a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: 1. ter plaatse van de aanduiding: (...) d. 'gestapeld'; dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden; Aanvulling: het is ook mogelijk in de bestemmingsregels gestapelde woningen toe te laten. Dit kan op de volgende wijze: In de bestemmingsregels: <i>x.x. Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'wonen – gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen in de vorm van gestapelde woningen; (...)	



Groene daken

Optie 1: maximum dakhelling voorschrijven	
Wijze van regelen	Borging
- In de bouwregels van het bestemmingsplan een maximum dakhelling van 30° voorschrijven. - In de toelichting verband leggen met de landschappelijke inpassing (evt. met link naar het beeldkwaliteitsplan als geen sprake is van landschappelijke waarde).	* *
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Zonnekamp-Oost⁷</u> In de bouwregels: <i>Artikel 5 Wonen</i> <i>5.2 Bouwregels</i> a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: (...) 5. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze	

⁶ Bestemmingsplan Lanxmeer, NL.IMRO.0216.Lanxmeer-OH01.

⁷ Bestemmingsplan Zonnekamp-Oost, NL.IMRO.1773.BP2010003006-0401.

minder bedraagt;
(...)

Artikel 6 Woongebied

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

(...)

8. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°; (...)

Bestemmingsplan 10 woningen Eschberg⁸

In de bouwregels:

4.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende regels:

(...)

i. de bouw van de dakhelling dient te geschieden middels een plat dak of een dak met een dakhelling van maximaal 20°; (...)

In de toelichting:

2.4 Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitsplan Eschberg-Noord

In het beeldkwaliteitsplan is de invulling voor 78 woningen gegeven (waaronder de tien vrije kavels van onderhavig bestemmingsplan). In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de bebouwingsstructuur nauwgezet de landschappelijke structuur volgt, waardoor een sterke verweving met het landschap ontstaat. (...) Voor de 10 vrije sectorwoningen geldt dat ze conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd worden

(...)

4.2 Ontwikkelingsrichting

De woningen dienen wat betreft vormgeving te voldoen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen van het beeldkwaliteitsplan Eschberg-Noord. Ruimtelijk relevante onderdelen uit dit beeldkwaliteitsplan zijn de volgende:

(...)

9. De daken van de woningen op de vrije kavels zijn plat of licht hellend.

LET OP: ten behoeve van groene daken kan dan nog in het beeldkwaliteitsplan worden bepaald dat daken voorzien moeten worden van een groen dak t.b.v. de gewenste landschappelijke kwaliteit. In de toelichting komt dan bijvoorbeeld het volgende te staan:
9. De daken van de woningen op de vrije kavels zijn plat of licht hellend en worden voorzien van een groen dak t.b.v. de gewenste landschappelijke kwaliteit.

Optie 2: via voorwaardelijke verplichting	
Wijze van regelen	Borging
- Via een voorwaardelijke verplichting voorschrijven dat een groen dak moet worden aangelegd. - in de toelichting verband leggen met de noodzakelijke landschappelijke inpassing van het gebouw/de gebouwen vanwege landschappelijke waarden in het plangebied.	*** *
Praktijkvoorbeelden	
Zie volgende pagina.	

⁸ ABRS 18 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH6323 (10 woningen Eschberg). Zie <www.gemeenteraadvaals.nl> voor de toelichting.

Bestemmingsplan 'Discotheek Dammenweg (N57)'⁹

Via een voorwaardelijke verplichting (in de gebruiksregels):

3.5.1. Voorwaardelijke verplichtingen

Voorafgaande aan de ingebruikname van het hoofdgebouw (...) moet voldaan worden respectievelijk moet blijvend voldaan zijn aan de volgende voorwaardelijke verplichtingen: (...)

d. inpassing van 1) struweel in het noordwestelijke deel van het plangebied, 2) bomen op de parkeerplaats, 3) struweel rondom nestplaats van de boomvalk en 4) kruidenrijk grasland op dak van het gebouw;

(...)

f. het dak van het hoofdgebouw loopt van uit het oostelijk deel van het plangebied vanaf maaiveld op richting het westen en is voorzien van een grasdak;

3.5.2. Voorwaardelijke verplichtingen na ingebruikname hoofdgebouw

Aan de voorwaardelijke verplichtingen (...) moet ook zijn voldaan bij aanvragen om een omgevingsvergunning, nadat het hoofdgebouw in gebruik is genomen.

In de toelichting (waterparagraaf):

Het hemelwater dat valt op het dakoppervlak wordt opgevangen op een groen vegetatiedak. Dit groen dak voorziet in een vertraging in de afvoer van hemelwater naar de aangrenzende watergangen. Dit groene dak draagt niet alleen bij aan het tijdelijk vasthouden van hemelwater, maar is eveneens een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing.



Natuurvriendelijke waterlopen/oevers

Optie 1: het opnemen van een waterloop

Wijze van regelen

Borging

- Op de verbeelding ruimte reserveren voor waterlopen via dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.
- In de bestemmingsregels, bouwregels en via het omgevingsvergunningstelsel beschermende bepaling opnemen voor de waterlopen (met de daarbij behorende oevers).
- In toelichting een inspanningsverplichting of ambitie opnemen m.b.t. de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

**

**

*

Praktijkvoorbeelden

Bestemmingsplan Zuidplas Noord¹⁰

Op verbeelding:

Gronden aanwijzen als waterloop via dubbelbestemming Waterstaat – Waterloop.

In de bestemmingsregels:

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterloop' aangeduide gronden, zijn – bij wijze van dubbelbestemming – naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming, tevens bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van een watergang met de daarbij behorende oevers.

⁹ Bestemmingsplan Discotheek Dammenweg (N57), NL.IMRO.0530.BP91Disco2010-vg01.

¹⁰ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

In de bouwregels:**31.3 Bouwregels**

Op de gronden als bedoeld in 31.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarvoor vergunning is verleend door de beheersinstantie van de watergang;
- b. bouwwerken waartegen de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zich niet verzet;
- c. Bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

Via het omgevingsvergunningenstelsel (bouwverbod):¹¹**31.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) en keurontheffing de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en verharderen van bedrijfswegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

31.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

31.4.3 Advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de belangen van de watergang c.q. waterhuishouding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheersinstantie van de watergang.

In de toelichting:

In een MER is de beschrijving van een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) wettelijk verplicht.¹² (...). Het realiseren van een groen-blauw casco vormt onderdeel van het MMA. Hierbij wordt uitgegaan van 50% natuurvriendelijke oevers.

Voorbeeld uit 'Handreiking Milieu in Bestemmingsplannen'¹³**Op de verbeelding:**

Gronden aanwijzen als waterloop via dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

In bestemmingsregels:**x.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en met inachtneming van de keur van het waterschap.

¹¹ Voor de inwerkingtreding van de Wabo werd het omgevingsvergunningenstelsel nog het aanlegvergunningenstelsel genoemd. In het bestemmingsplan Zuidplas Noord is deze planregel dan ook nog aangeduid als 'aanlegvergunningenstelsel'.

¹² Let op: in de nieuwe Wm, die in 2010 in werking is getreden, is dit niet meer wettelijk verplicht.

¹³ Mathijssen, Kramer en de Vroom 2012, p. 103 – 104.

In bouwregels:*x.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op de gronden als bedoeld in art. x.1 niet worden gebouwd.

Via het omgevingsvergunningenstelsel (bouwverbod):*x.3.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in art. x.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergaven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

x.3.2 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in art. x.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterloop

x.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in art. x.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Optie 2: natuurvriendelijke waterlopen/oeveren toelaten binnen bestemmingen

Wijze van regelen	Borging
- Binnen de bestemming (bestemmingsregels) de aanleg van natuurvriendelijke oevers toelaten;	**
- evt. beschermende bepaling opnemen via dubbelbestemming, onder verwijzing naar de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen'	**

Praktijkvoorbeelden**Bestemmingsplan Zuidplas Noord¹⁴****In bestemmingsregels:***6.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

- c. watergangen en waterpartijen met natuurvriendelijke oevers, plas- en draszones en poelen;

6.2 Dubbelbestemmingen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

(...)

- e. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterloop' de bescherming en

¹⁴ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

instandhouding van de watergang als bedoeld in artikel 31.

Optie 3: Via uitwerkingsplicht	
Wijze van regelen	Borging
- Voorwaarde voor uitwerking opnemen dat een bepaald percentage van de waterlopen moet worden voorzien van natuurvriendelijke oevers ter voorkoming van wateroverlast. - Ten behoeve van flexibiliteit: in de uitwerkingsregels opnemen dat een ontheffingsregel (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) wordt opgenomen in het uitwerkingsplan.	** **
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Zuidplas Noord¹⁵</u> <i>Artikel 20 Woongebied – Uit te werken 2</i> In uitwerkingsregels: <i>20.4 Uitwerkingsregels</i> Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in meerdere bestemmingen afgestemd op de geprojecteerde en te realiseren functies op de betreffende gronden in het uitwerkingsgebied en wel overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen: <i>20.4.1 Voorwaarden bij de uitwerking</i> (...) Ter voorkoming van wateroverlast zal het te hanteren vloerpeil nader wordt bepaald op basis van het waterbergend vermogen van het peilgebied waarin het wijzigingsgebied is gesitueerd; (...) m. tenminste 20% van de oeverlengte van de watergangen in het uit te werken gebied dient te worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Hiervan kan worden afgeweken, door middel van een op te nemen ontheffingsregel in het uitwerkingsplan, indien de doelstellingen voor ecologisch gezond water ook op andere wijze kunnen worden geborgd, dit in nader overleg met en ter beoordeling van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;	

Optie 4: Via wijzigingsbevoegdheid	
Wijze van regelen	Borging
- Via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken dat bij het wijzigen van bepaalde bestemmingen de watergangen zo veel mogelijk worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.	**
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Zuidplas Noord¹⁶</u> <i>Art. 21 Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1</i> Via wijzigingsbevoegdheid: <i>21.5.7 Wijzigingsbevoegdheid – Lintzone</i> In het uitwerkingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, ten behoeve van het	

¹⁵ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

¹⁶ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

oprichten/bouwen van nieuwe lintbebouwing of vernieuwing van lintbebouwing binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' met inbegrip van een indeling van de percelen, in de vorm van:

(...)

Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de wegen), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur worden gesteld, waaronder begrepen de kleur van de bouwmaterialen, de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;

(...)

h. de watergangen in het gebied worden zoveel mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers; (...)

Bijlage D: Modelverordening afvoer hemelwater en grondwater

Van de toelichting op de modelverordening zijn alleen de algemene toelichting en relevante passages voor dit onderzoek opgenomen (zie onder 'aanpak diffuse bronnen'). Voor beleidsmedewerkers van de gemeente is de modelverordening, inclusief de volledige toelichting daarop, verkrijgbaar via een inlogcode. De inlogcode kan aangevraagd worden bij Ida Vermeulen.

Titel: Modelverordening afvoer hemelwater en grondwater

Domein: milieu

Beschrijving: De toelichting en bijlage bij deze modelverordening zijn aangepast aan het Bouwbesluit 2012. Zie ook <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=116432>.

Trefwoorden: Afvalwater, riolering

Datum wijziging: 05-07-2012

Wetgeving: 1. Wet milieubeheer, art. 10.32a

Modelverordening afvoer hemelwater en grondwater

(geconsolideerde versie, geldig vanaf 05-07-2012)

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum

inwerkingtreding

05-07-2012

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- b. beheerder van het openbaar riool: het college.

Artikel 2 Plicht tot afkoppelen

1. De beheerder van het openbaar riool kan een gebied aanwijzen waarbinnen het verboden is een hemelwaterafvoerleiding aan te sluiten of aangesloten te houden op het openbaar vuilwaterriool. Eenzelfde gebiedsaanwijzing kan door genoemde beheerder worden gedaan ten aanzien van het vrijkomende grondwater bij drainage, oppompen of andere vormen van onttrekkingen.
2. De beheerder kan de wijze bepalen waarop het afkoppelen plaatsvindt.
3. De gebiedsaanwijzing heeft geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg.
4. Bij het vaststellen van de gebiedsaanwijzing houdt de beheerder van het openbaar riool rekening met het gemeentelijk rioleringsplan.
5. De gebiedsaanwijzing treedt in werking met ingang van de week na de dag waarop zij bekend is gemaakt.
6. De beheerder kan ontheffing verlenen van de verplichting tot afkoppelen die voortvloeit uit de gebiedsaanwijzing, indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden geleverd.
7. Op de voorbereiding van de gebiedsaanwijzing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3 Strafbepaling

Overtreding van het krachtens artikel 2 bepaalde en de daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.

Artikel 4 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen bij of krachtens deze verordening gesteld zijn belast de bij besluit van het college aan te wijzen personen of groep van personen.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum).

De voorzitter, De griffier,

(...)

Toelichting

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Wet Gemeentelijke Watertaken per 1 januari 2008 is o.a. de Wet milieubeheer gewijzigd. In artikel 10.32a van de Wet milieubeheer is opgenomen dat gemeenteraden in het belang van de bescherming van het milieu bij verordening regels kunnen stellen aan het lozen van afvalwater op de riolering. Hiermee hebben gemeenten een instrument om de gemeentelijke watertaken (zorgplichten voor huishoudelijk-, hemel- en grondwater) vorm te geven.

De wet geeft een bevoegdheid. Dit betekent dat gemeenten niet verplicht zijn een verordening voor het lozen van hemel- en grondwater op de riolering te hebben. Het rioleringsbeleid is neergelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012 (BB).

Er zijn twee situaties te onderscheiden met betrekking tot het hemelwaterbeleid van gemeenten.

Situatie I: Nieuwbouw in een bestaand bebouwd gebied waar een gebiedsaanwijzing geldt (art. 2 van deze verordening).

Voor nieuwbouw bestaat niet de plicht – wel de mogelijkheid – om de afvoer van hemelwater aan te sluiten op de openbare riolering (art. 6.18 BB). Zodra een aanwijzingsbesluit geldt met de bepaling dat het riool uitsluitend is bestemd voor afvalwater en fecaliën waarop geen hemelwater mag worden geloosd, is de mogelijkheid feitelijk niet meer aanwezig. De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd dient te voldoen aan het doelvoorschrift van art. 6.15 BB: een voor de gezondheid nadelige situatie wordt voorkomen.

Situatie II: Bestaande bouw is aangesloten op het openbaar gemengd rioolstelsel in een gebied waar een gebiedsaanwijzing geldt (art. 2 van deze verordening).

Voor de bestaande bouw geldt de plicht de afvoervoorziening aanwezig te hebben en te houden voor de afvoer van afvalwater en fecaliën (art. 6.15 BB). Een plicht tot het afkoppelen van het hemelwater als bedoeld in deze verordening is hiermee niet in strijd.

De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd nadat dit is afgekoppeld, dient te voldoen aan het doelvoorschrift van art. 6.15 BB: een voor de gezondheid nadelige situatie wordt voorkomen. Een uitwerking staat meestal in het GRP.

Op welke situaties is de verordening van toepassing?

Hemelwater

1. Riolvervanging en de overgang van een gemengd naar gescheiden stelsel in een straat/wijk met bestaande bouw

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het hemelwater alleen gescheiden aanbieden voor aansluiting op de afzonderlijke stelsels voor afvalwater en hemelwater

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het hemelwater niet lozen op het openbaar vuilwaterriool en alleen op het eigen terrein verwerken (o.a. infiltreren in de bodem) of lozen op oppervlaktewater

2. Water-op-straat bij hevige regenval in een wijk/straat met bestaande bouw als gevolg van de capaciteit van het gemengde stelsel

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het hemelwater niet (direct) lozen op het openbaar vuilwaterriool en alleen op het eigen terrein verwerken (o.a. infiltreren in de bodem of tijdelijke berging) of lozen op oppervlaktewater

3. Het inrichten van een nieuwe wijk/straat [bij nieuwbouw volstaat het Bouwbesluit]

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het hemelwater alleen gescheiden aanbieden voor aansluiting op de afzonderlijke stelsels voor afvalwater en hemelwater

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het hemelwater niet (direct) lozen op het openbaar vuilwaterriool en alleen op het eigen terrein verwerken (o.a. infiltreren in de bodem of tijdelijke berging) of lozen in oppervlaktewater

Grondwater

1. Drainage van particuliere voorzieningen in grondwaterprobleemgebieden

- Eigenaren van bouwwerken (niet zijnde inrichtingen Wm) mogen het grondwater alleen gescheiden aanbieden voor aansluiting op de afzonderlijke stelsels voor hemelwater en/of grondwater

Aanpak diffuse bronnen

De aanpak van diffuse belasting uit uitloogbare materialen wordt met de uitgewerkte verordening niet geregeld. Daarmee blijft een belangrijk thema dus buiten de modelverordening. In juridische zin kan met een gemeentelijke verordening het toepassen van (uitloogbare) materialen niet worden verboden. Hogere regelgeving (Bouwbesluit en Woningwet) biedt hiervoor geen grondslag. Wat gemeenten met de nieuwe verordenende bevoegdheid in de Wet milieubeheer wel kunnen, is regels stellen aan de kwaliteit van te lozen afvalwater. Al is het handhaven van deze regels in de praktijk vaak niet eenvoudig. De VNG heeft hier in de verordening niet voor gekozen. De belangrijkste reden hiervoor is dat op dit moment op initiatief van het ministerie van I&M een beleidsontwikkelingstraject loopt voor brongericht beleid om emissie van zware metalen naar bodem en water tegen te gaan. De resultaten van dit traject zijn bepalend voor de wijze waarop gemeenten regels zouden kunnen opnemen in de verordening. Zodra er duidelijkheid is over de (on)mogelijkheden van nationaal brongericht beleid, zal de VNG de afweging maken om hier alsnog in de vorm van artikelen in de modelverordening in te voorzien.

Bijlage E: Regelopties energie

Systematiek:

De verschillende regelmogelijkheden zijn onderverdeeld bij de borgingswens waarop zij betrekking hebben. Eerst wordt in schema weergegeven op welke wijze de borgingswens geregeld kan worden, waarbij diverse opties worden gegeven. Hierbij wordt bij elke regelmogelijkheid als volgt ter indicatie aangegeven wat het borgend karakter van de planregel is:

- * Voorwaardenscheppend: de borgingswens wordt mogelijk gemaakt, maar of deze daarmee ook echt wordt uitgevoerd is niet geregeld.
- ** Zacht normatief: met de planregels moet rekening worden gehouden, maar afwijken is mogelijk mits dit goed onderbouwd wordt.
- *** Hard normatief: de planregel moet in acht worden genomen. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Onder elke optie worden de praktijkvoorbeelden weergegeven.



Compact bouwen

Optie 1: gunstige verhouding tussen verliesoppervlak en gebruiksoppervlak creëren	
Wijze van regelen	Borging
- Op verbeelding bestemmingen aanwijzen met bouwaanduiding van de gewenste bouwvorm (geschakeld, gestapeld, vrijstaand, enz.. Ook mogelijk via dubbelbestemming) - Op de verbeelding (via maatvoering en bouwvlakken) en in de bouwregels bepalingen opnemen omtrent maximum en/of minimum bouwhoogte, aantal bouwlagen, nokhoogte, gevelafstand, etc. - Aanbeveling: flexibiliteitsbepaling (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) opnemen om verstarring van het plan te voorkomen. - Evt. bij extra verliesoppervlak: bouwmogelijkheden voor serre/erker opnemen via bijgebouwenregeling in de bouwregels. Het is ook mogelijk om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de bouw van een erker/serre toe te laten, wanneer in de bouwregels is bepaald dat dit verboden is.	** ** ** **
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Lanxmeer¹⁷</u> Op de verbeelding: - Bestemmingen voor 'Wonen' met bouwaanduidingen gestapeld, aaneengebouwd (geschakeld), vrijstaand en twee-aaneen. - Gevelafstanden aangeven met bouwvlakken - Bouwhoogte, bouwlagen, nokhoogte, etc. aangeven via maatvoering <i>Art. 18 Wonen</i> In de bouwregels: <i>18.2 Bouwregels</i> Hoofdgebouwen a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: 1. ter plaatse van de aanduiding: a. 'aaneengebouwd'; b. 'vrijstaand';	

¹⁷ Bestemmingsplan Lanxmeer, NL.IMRO.0216.Lanxmeer-OH01.

- c. 'twee-aaneen';
 - d. 'gestapeld';
- dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden;
2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 3. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
 - b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 - c. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 4. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
 5. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - b. 12 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - c. 10 m bij aaneengebouwde woningen;
 6. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - b. 12 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - c. 10 m bij aaneengebouwde woningen;
 7. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 8. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
 9. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - a. vrijstaande woningen mag aan de ene zijde niet minder dan 3 m en aan de andere zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
 - b. halfvrijstaande en/of geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. aaneengebouwde woningen mag bij de eindwoningen niet minder dan 3 m bedragen.
- Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de hierboven aangegeven afstanden geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.

bijgebouwenregeling:

Aan- of uitbouwen en bijgebouwen

b. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd;
3. op hoekpercelen mag de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3 m bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens;
4. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot;
5. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
6. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn meer bedraagt dan 200 m², mag de onder 5 geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m²;
7. de oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen mag maximaal 20 m² per wooneenheid bedragen;

8. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- of uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2 m achter de achtergevelrooilijn. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand;
9. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
10. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Flexibiliteitsbepaling:

18.3 Ontheffing van de bouwregels¹⁸

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a. van het bepaalde in lid 18.2 onder a.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:

1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
2. de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 3 m;
3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is.

b. van het bepaalde in lid 18.2 onder a.7 voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met niet meer dan 1 m ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen met een plat dak;

c. van het bepaalde in lid 18.2 onder b.3 voor het bouwen van een aan- of uitbouw en/of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:

1. het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
2. de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is;

d. van het bepaalde in lid 18.2 onder b.1 voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.

Optie 2: Intensief ruimtegebruik via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en/of wijzigingsbevoegdheid

Wijze van regelen	Borging
- Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (ontheffing) grotere bouwhoogtes toestaan, indien daarmee optimaal (intensief en meervoudig) ruimtegebruik wordt gerealiseerd.	**
- Via een wijzigingsbevoegdheid het wijzigen van een bestemming toelaten, met dien verstande dat intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt gerealiseerd.	**
Praktijkvoorbeelden	

Bestemmingsplan Zuidplas Noord¹⁹

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

In de ontheffingsregels:²⁰

3.5 Ontheffing van de bouwregels (...)

3.5.4 Gebouwen met een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan in 3.4, ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam modern grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige

¹⁸ Tegenwoordig: binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

¹⁹ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

²⁰ Tegenwoordig: binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede overige gebouwen, met dien verstande dat;

- a. de toegelaten bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- b. de ontheffing slechts wordt toegepast als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. de gebouwen ter plaatse nodig dienen te zijn ten behoeve van de optimale duurzame bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf;
- d. de ontheffing pas wordt toegepast indien de navolgende milieukwaliteiten worden gerealiseerd:

1. realisering van optimaal ruimtegebruik door uit te gaan van, indien mogelijk, clustering van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
- de aanleg en/of het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekrachtkoppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);
- de aanleg en gebruik van gezamenlijke gietwaterbassins;
- clustering van kassen;

2. realisering van intensief en meervoudig ruimtegebruik (optimaliseren bruto-netto verhouding) van tenminste 20% (dubbel ruimtegebruik), in de vorm van verticale stapeling van bedrijfseigen onderdelen van het glastuinbouwbedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan:

- gietwaterberging in of onder de kas;
- opslagruimten in of onder de kas;
- bedrijfseigen functies van het glastuinbouwbedrijf in of onder de kas;
- loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;

(...)

In de wijzigingsregels:

3.7 Wijzigingsbevoegdheid – Glastuinbouwbedrijvenlandschap

3.7.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam modern grootschalig gesloten glastuinbouwbedrijvenlandschap als bedoeld in artikel 22 (Glastuinbouwbedrijvenlandschap – uit te werken 2) met:

- volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen met een hogere bouwhoogte dan toegestaan in 3.4;
- bedrijven, direct of indirect verbonden of ten dienste aan de glastuinbouw, waaronder in elk geval begrepen logistieke bedrijvigheid, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3 ten behoeve van meervoudig ruimtegebruik met glastuinbouwbedrijven;

met dien verstande dat;

- a. de toegelaten bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- b. de wijziging slechts wordt toegepast als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. de gebouwen ter plaatse nodig dienen te zijn ten behoeve van meervoudig ruimtegebruik;
- d. de wijziging pas wordt toegepast indien de navolgende milieukwaliteiten worden gerealiseerd:

1. realisering van optimaal ruimtegebruik door uit te gaan van, indien mogelijk, clustering van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
- de aanleg en/of het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekrachtkoppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);

2. realisering van intensief en meervoudig ruimtegebruik (optimaliseren bruto-netto verhouding) met tenminste 20% (dubbel ruimtegebruik) in de vorm van stapeling van kassen met bedrijven direct of indirect verbonden of ten dienste aan de glastuinbouw, waaronder in elk geval begrepen logistieke bedrijvigheid en agrogerelateerde bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan:

- opslagruimten in of onder de kas;
- bedrijven of bedrijfsfuncties in of onder de kas;
- loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;
- combi van bedrijven, waarbij beschikbare ruimte voor meerdere functies gezamenlijk worden gebruikt;

Optie 3: Minimale netto dichtheden	
Wijze van regelen	Borging
- Minimale netto dichtheden opnemen voor locaties in het bestemmingsplan (vanuit energieperspectief: minimaal 30/35 woningen per hectare) in de bouwregels. Het is ook mogelijk in uitwerkingsregels voor uit te werken gebieden een dergelijke bepaling op te nemen. - Evt. locaties op verbeelding aangeven met gebiedsaanduiding 'overig' (bijvoorbeeld 'gebiedsaanduiding overig – veld 1')	** **
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011²¹</u> Op de verbeelding: - via gebiedsaanduidingen locaties weergegeven: 'Gebiedsaanduiding overig – veld 18' 'Gebiedsaanduiding overig – veld 19' <i>Artikel 7 Centrum – 1</i> In de bouwregels: <i>7.2 Bouwregels</i> (...) b. Ter plaatse van de aanduiding 'overig: veld 18' en 'overig: veld 19' geldt een minimum aantal te bouwen woningen van 45 per hectare en een maximum van 65 woningen per hectare; (...) <i>Art. 10 Centrum – 4</i> In de bouwregels: <i>10.2 Bouwregels</i> (...) b. Het minimaal aantal toegelaten woningen bedraagt 34 en het maximaal aantal toegelaten woningen bedraagt 74; (...) <i>Art. 27 Wonen – Uit te werken</i>	

²¹ Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, NL.IMRO.0202.719-0301.

In de uitwerkingsregels:**27.3 Specifieke uitwerkingsregels**

(...)

b. ter plaatse van de aanduiding 'overig: veld 1b', geldt een minimum aantal te bouwen woningen van 15 woningen per hectare en een maximum van 30 woningen per

LET OP: Vanuit energieperspectief is een minimum van ongeveer 30 à 35 woningen het uitgangspunt.

Optie 4: ruimtelijke intensivering verschillende functies**Wijze van regelen****Borging**

- Op de verbeelding en in de bestemmingsregels zo veel mogelijk functies clusteren d.m.v. bijvoorbeeld gemengde bestemmingen, waarbinnen verschillende functies worden toegelaten.

**

- In de gebruiksregels kan een maximum oppervlakte worden toegekend aan ongeschikte functies.

**

PraktijkvoorbeeldenBestemmingsplan Lanxmeer²²**Op de verbeelding:**

via specifieke bouwaanduiding wonen op bovenverdieping van kantoren toelaten.

*Artikel 7 Gemengd – 1***In de bestemmingsregels:****7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. wonen;
- d. bestaande nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen als:
- e. ontsluitingswegen;
- f. parkeerplaatsen;
- g. voetpaden;
- h. waterpartijen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

*Art. 8 Gemengd – 2***In de bestemmingsregels:****8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - begane grond' is uitsluitend op de begane grond een kantoor en/ of bedrijf als bedoeld onder a toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 700 m²;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', wonen

²² Bestemmingsplan Lanxmeer, NL.IMRO.0216.Lanxmeer-OH01.

niet is toegestaan;
f. bestaande nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
g. ontsluitingswegen;
h. parkeerplaatsen;
i. voetpaden;
j. waterpartijen;
k. groenvoorzieningen.

Art. 11 Kantoor

In de bestemmingsregels:

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bestaand wonen;
- c. wonen op de bovenverdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – wonen op bovenverdieping'; (...)

Artikel 18 Wonen

In de bestemmingsregels:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen; (...)

In de gebruiksregels:

18.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing met een maximum van 60 m²; (...)

18.6 Ontheffing van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.4 onder a voor het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

1. De omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
 2. Het bepaalde in lid 18.4 onder b, c, d en e van overeenkomstige toepassing is.
- (...)

LET OP: Een te veel aan functies kan ook ten koste gaan van de energie-efficiency.



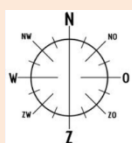
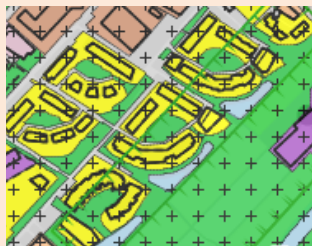
Passieve en actieve zonne-energie

Optie 1: Zongericht verkavelen via uitwerkingsplicht	
Wijze van regelen	Borging
- In de voorwaarden voor de uitwerking van woongebieden opnemen dat woningen zo veel mogelijk op de zon georiënteerd worden.	**
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Zuidplas Noord²³</u> <i>Art. 20 Wonen- Uit te werken 2</i> In de uitwerkingsregels: <i>20.4 Uitwerkingsregels</i> Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in meerdere bestemmingen afgestemd op de geprojecteerde en te realiseren functies op de betreffende gronden in het uitwerkingsgebied en wel overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de hierna volgende bepalingen. <i>20.4.1 Voorwaarden bij de uitwerking</i> (...) In elk geval dient het te realiseren woongebied duurzaam ontwikkeld te worden met inachtneming van de volgende milieukwaliteiten: (...) 5. Woningen worden zoveel mogelijk zongericht georiënteerd; (...)	

Optie 2: Regels ter bevordering van passieve zonne-energie	
Wijze van regelen	Borging
- Op de verbeelding de bouwvlakken richting het zuiden/zuidwesten/zuidoosten draaien (alleen mogelijk bij gedetailleerd plan) en in de bouwregels voorschrijven dat uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd mag worden. Hierbij is het wel van belang een flexibiliteitsbepaling op te nemen in de vorm van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. - Bouwhoogtes, beplanting/bomen, gevelafstanden, etc. aangeven op verbeelding (via maatvoering en bouwvlakken) en regelen in bouwregels, ten einde beschaduwning te voorkomen (zo veel mogelijk zonlichtintreding). - Evt. bouwmogelijkheden scheppen voor serres/erkers in (ontheffing van) de bouwregels (ten behoeve van extra zontlichtintreding). - Via nadere eisenregeling de verkavelingsrichting voorschrijven.	*** ** ** **
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Lanxmeer²⁴</u> Op de verbeelding: - via maatvoering/bouwvlakken bouwhoogtes, gevelafstanden, etc. aangegeven. - bouwvlakken gedraaid richting het zuiden/zuidwesten. Zie verbeelding volgende pagina.	

²³ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

²⁴ Bestemmingsplan Lanxmeer, NL.IMRO.0216.Lanxmeer-OH01.



Legenda:

- wonen
- bouwvlak

Art. 18 Wonen

In de bouwregels:

18.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'aaneengebouwd';
- b. 'vrijstaand';
- c. 'twee-aaneen';
- d. 'gestapeld';

dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden;

2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

3. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:

- a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
 - b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 - c. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
5. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
- a. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - b. 12 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - c. 10 m bij aaneengebouwde woningen;
6. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
- a. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - b. 12 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - c. 10 m bij aaneengebouwde woningen;
7. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
8. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
9. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
- a. vrijstaande woningen mag aan de ene zijde niet minder dan 3 m en aan de andere zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
 - b. halfvrijstaande en/of geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. aaneengebouwde woningen mag bij de eindwoningen niet minder dan 3 m bedragen.

Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de hierboven aangegeven afstanden geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.

Bijgebouwenregeling:

Aan- of uitbouwen en bijgebouwen

b. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan het hoofdgebouw

worden gebouwd;

2. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd;
3. op hoekpercelen mag de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3 m bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens;
4. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot;
5. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
6. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn meer bedraagt dan 200 m², mag de onder 5 geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m²;
7. de oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen mag maximaal 20 m² per wooneenheid bedragen;
8. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- of uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2 m achter de achtergevelrooilijn. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand;
9. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
10. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Flexibiliteit via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

18.3 Ontheffing van de bouwregels²⁵

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a. van het bepaalde in lid 18.2 onder a.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:

1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
2. de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 3 m;
3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is.

b. van het bepaalde in lid 18.2 onder a.7 voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met niet meer dan 1 m ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen met een plat dak;

c. van het bepaalde in lid 18.2 onder b.3 voor het bouwen van een aan- of uitbouw en/of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:

1. het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
2. de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is;

d. van het bepaalde in lid 18.2 onder b.1 voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.

In de toelichting:

De wijk kent een duurzame vorm van energievoorziening. Zo is er voor gekozen om 'op de zon te bouwen en te ontwerpen', de woningen en gebouwen zijn goed geïsoleerd. Verder heeft de wijk een laag thermisch warmtenet, zijn woningen uitgerust met warmteterugwinninginstallaties en maken ze zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen (zonneboilers en PV-cellen).

²⁵ Tegenwoordig: binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Voorbeeld uit *'Handreiking milieu in bestemmingsplannen'*²⁶

Op de verbeelding:

Verkavelingsrichting aangeven (op het zuiden/zuidwesten/zuidoosten gericht).

In de bouwregels:

Artikel x Wonen

x.x. Bouwregels

De woningen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd volgens de verkavelingsrichting zoals aangegeven op de verbeelding.

Flexibiliteit via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

x.x. Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten aanzien van de verkavelingsrichting in art. x.x.

OF

Via nadere eisenregeling:²⁷

x.x. Nadere eis

Het college van burgemeester en wethouders kunnen, in verband met een optimaal gebruik van passieve zonne-energie, nadere eisen stellen aan de oriëntatie van een woning of een ander gebouw, waarbij geëist kan worden dat deze op het zuiden worden gericht, met een afwijking van de 'zuid'gevel tot maximaal zuidzuidoost of zuidzuidwest ten opzicht van zuid en waarbij de ruimten die om de meeste warmte vragen (woonkamer, slaapkamer) zoveel mogelijk aan die zijde zijn gesitueerd.

Optie 3: Regels ter bevordering van actieve zonne-energie

Wijze van regelen	Borging
- Ook hier een verkavelingsrichting op de verbeelding en in de bouwregels voorschrijven die zoveel mogelijk gericht is op het zuiden (alleen mogelijk bij gedetailleerd plan). Zie hiervoor optie 2.	**
- In de bouwregels een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45° of een plat dak voorschrijven (bij 36° wordt een optimale bezonning bereikt, maar platte daken zijn ook geschikt voor zonnepanelen).	*
- Evt. inspanningsverplichting in de toelichting, waarin een link wordt gelegd met gemaakte afspraken/ambities omtrent de aanleg van zonnepanelen (bijvoorbeeld in de BEC).	*
- Via nadere eisenregeling eisen stellen aan dakhelling t.b.v. actieve zonne-energie.	**

Praktijkvoorbeelden

Actieve zonne-energie

Voorbeeld uit *'Handreiking milieu in bestemmingsplannen'*²⁸

Op de verbeelding:

Verkavelingsrichting aangeven (op het zuiden gericht)

²⁶ Mathijssen, Kramer en de Vroom 2012, p. 46.

²⁷ Deze regel is ook direct op te nemen als bouwregel. Daarbij moet dan wel een flexibiliteitsbepaling worden opgenomen (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid).

²⁸ Mathijssen, Kramer en de Vroom 2012, p. 46.

In de bouwregels:*x.x. Bouwregels*

1. De woningen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd volgens de verkavelingsrichting zoals aangegeven op de verbeelding.
2. De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°, tenzij gebouwen zijn voorzien van een plat dak.

Flexibiliteit via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:*x.x. Afwijking*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten aanzien van de verkavelingsrichting in art. x.x. onder 1.

Inspanningsverplichting in toelichting:*Energie*

De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame energie, waarbij de focus ligt op zonne-energie. In verband met visuele hinder is in deze wijk afgezien van het plaatsen van windmolens voor opwekken van windenergie. In de BEC is daarom overeengekomen dat voor de betreffende woonwijk zonnepanelen worden aangelegd t.b.v. duurzaamheid. Duurzaam bouwen kan een wezenlijke impuls geven aan het realiseren van een gewenst woon-, leef- en ondernemingsklimaat.

OF

Via nadere eisenregeling:*x.x. Nadere eis*

Het college van burgemeester en wethouders kunnen, in verband met een optimaal gebruik van actieve zonne-energie, nadere eisen stellen aan de dakhelling van gebouwen, waarbij geëist kan worden dat deze hetzij als plat dak worden uitgevoerd, hetzij met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°.

**EPL****Optie 1: via uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid**

Wijze van regelen	Borging
- Begripsbepaling EPL opnemen in inleidende regels.	**
- Via uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden aan de uitwerking/wijziging stellen m.b.t. de EPL.	
- Uitgebreide verantwoording in de toelichting.	*

PraktijkvoorbeeldenBestemmingsplan Zuidplas Noord²⁹**In de inleidende regels:***Art. 1 Begrippen***1.67 EPL**

Energie Prestatie op Locatie: maat voor de energieverbruik op wijk/terreinniveau/glas (cluster-aanpak) binnen dit plan. Wordt toegepast voor wijken van meer dan 200 woningen (of equivalenten) alsmede voor het glastuinbouwbedrijvenlandschap (clusterbenadering). Hoe hoger hoe meer duurzaam. De EPL is maximaal 10 wat wil zeggen dat de wijk volledig in de eigen energiebehoefte kan voorzien;

²⁹ Bestemmingsplan Zuidplas Noord, NL.IMRO.1666.BP00200-On01.

In de uitwerkingsregels:

20.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in meerdere bestemmingen afgestemd op de geprojecteerde en te realiseren functies op de betreffende gronden in het uitwerkingsgebied en wel overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de hierna volgende bepalingen.

20.4.1 Voorwaarden bij de uitwerking

(...)

In elk geval dient het te realiseren woongebied duurzaam ontwikkeld te worden met inachtneming van de volgende milieukwaliteiten:

1. Er geldt een te behalen energieprestatie op locatie (EPL) van 8 voor het te ontwikkelen gebied; (...)

In de toelichting:

2.2.4 Voorkeursalternatief (VKA)

Energie

Nieuw glas: Uitgangspunt is een EPL van 8. Een EPL van 10, zoals opgenomen in het MMA, betekent geen uitstoot van CO₂. Dat is op dit moment in de glastuinbouw onmogelijk. In de toekomst wordt wel gestreefd naar een hogere EPL. Glastuinbouwgebieden met een opstelling van een groot vermogen aan WKK staan op dit moment bekend als duurzaam. Zij zijn duurzaam omdat de warmte goed wordt benut en omdat WKK een betere wijze is van elektriciteit opwekken dan een grote, conventionele centrale. In vergelijking hiermee zal het nieuw te ontwikkelen kassengebied in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder nog duurzamer zijn. Uitgangspunt is dat 20% van de WKK-capaciteit zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen, zoals:

- de opslag van warmte en koude, conform een vast te stellen Masterplan KWO
- warmte-uitwisseling tussen kassen onderling en tussen kassen en bedrijven en/of woningen
- benutten van duurzame bronnen zoals windenergie en geothermie en biogassen

Hiermee daalt de CO₂, stijgt de duurzaamheid, en is een EPL van 8 haalbaar. Het MMA gaat uit van een EPL van 10. De huidige stand van de techniek kan op een cluster met ca. 120 ha glas niet genoeg duurzame energie produceren om daarop een kassenbedrijf volledig te laten draaien. 20% is nu technisch en ook economisch haalbaar, maar 100% is technisch onmogelijk en dat is nodig voor een EPL van 10. Voor de nieuwe glasgebieden, die als cluster kunnen worden ontwikkeld, is een EPL van minimaal 8 het uitgangspunt. Voor de nieuwe glasgebieden die niet als grootschalig cluster kunnen worden ontwikkeld geldt een EPL van 7 (en 10% duurzame energiebronnen).

Energie-eisen:

Voor de woongebieden geldt een EPL van maximaal 8 en woningen worden uitgevoerd met een EPC van 20% lager dan de huidige norm in het Bouwbesluit. (...) Tevens worden woningen uitgevoerd met de vaste- en kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Insteek is zoveel mogelijk (streven 20%) benutten van duurzame energiebronnen, zoals warmtelevering vanuit de glastuinbouw. En waar mogelijk inzetten op dubbel ruimtegebruik.

15.4 bouwtechnische uitvoerbaarheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen kan een wezenlijke impuls geven aan het realiseren van een gewenst woon-, leef- en ondernemingsklimaat in de Zuidplas. In de intentieverklaring Duurzame

Ontwikkeling zijn private partijen en de provincie Zuid-Holland met elkaar overeengekomen dat de te gebruiken methoden en technieken niet alleen een adequate oplossing zijn voor de technische uitdagingen die de Zuidplaspolder met zich meebrengt, maar bovendien voldoen aan duurzaamheidsnormen die strenger zijn dan die de overheid op het moment van ondertekening stelt. Er wordt een Programmagroep Duurzaam Bouwen Zuidplas in het leven geroepen die binnen een jaar identificeert waar de beste kansen en voorwaarden liggen voor duurzaam bouwen.

Energie

Een duurzame energie- en CO₂-voorziening is als centrale opgave voor de Zuidplaspolder benoemt. Voor 2020 wordt een CO₂-emissiebeperking van 50% vergeleken met het huidige energiegebruik nagestreefd (ISP, 2005). Omdat er meerdere opties voor een duurzame warmtelevering en –uitwisseling zijn en deze opties niet zozeer concurrerend als wel elkaar aanvullend zijn is reeds in het ISP sprake van het concept Energieweb, waarbij energievragers en –aanbieders worden samengebracht. De 50% ambitie is in het Convenant Exploitatie Energiepotentieel Zuidplaspolder (2007) voor het noordelijke deel van de Zuidplaspolder verscherpt. Uit het convenant blijkt het principe van het energieweb. Dat is een transportring voor warmte, elektriciteit en CO₂ en eventueel gas. Op die ring kunnen alle mogelijke leveranciers en afnemers aansluiten. Leverantie kan vanuit KWO, geothermie, wind, restwarmte en conventionele, fossiele brandstoffen.

Voor alle nieuwbouw geldt een Energieprestatie op Locatie (EPL) van 7 tot 8 (voor het glastuinbouwbedrijvenlandschap en de nieuwe woningbouw) met streven naar verdere optimalisatie. Om realisatie van een energieweb mogelijk te maken wordt in het bestemmingsplan ruimte voor de aanleg van kabels en leidingen tussen clusters glastuinbouw, woningen en bedrijventerrein en tussen het gebied en omliggende gebieden gereserveerd en worden kassen, woningen, winkels en kantoren in nieuw te ontwikkelen gebieden verplicht tot deelname aan de collectieve voorzieningen. Uit onderzoek ten aanzien van het Energieweb Zuidplaspolder volgt dat realisatie en exploitatie van het Energieweb zuidplaspolder clustergewijs dient te geschieden. Gestreefd wordt om voor het energieweb een business case vast te stellen.

LET OP: Exact dezelfde planregel is in het bestemmingsplan Zuidplas West vernietigd door de ABRS.³⁰ De enige reden dat deze planregel in bestemmingsplan Zuidplas Noord in stand is gebleven, is omdat hiertegen geen beroep was aangetekend. Dit biedt echter geen garantie dat de planregel nu in stand blijft. In een procedure tegen een weigering van een omgevingsvergunning kan namelijk ook nog beroep tegen de planregel worden ingesteld.



Windluw bouwen

Optie 1: stedenbouwkundige maatregelen t.b.v. windluwe gebouwen opnemen	
Wijze van regelen	Borging
- Op de verbeelding via maatvoering en bouwvlakken bouwhoogtes, aantal bouwlagen, nokhoogtes, gevelafstanden e.d. aangeven.	**
- Op de verbeelding bebouwing/beplanting/bomen zodanig situering dat deze t.o.v. de heersende windrichting staat.	**
Praktijkvoorbeelden	
Bestemmingsplan GWL-terrein ³¹	
Op de verbeelding:	
- via maatvoering bouwhoogtes aangegeven: die voor de gebouwen op het buitenterrein zijn	

³⁰ ABRS 10 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR4628, JM 2011, 112 en BR 2011, 160 (Zuidplas West).

³¹ Bestemmingsplan GWL-terrein, NL.IMRO.0363.E1208BPSTD-VG01.

hoger dan de gebouwen voor het binnenterrein

- hoge bebouwing op het buitenterrein t.o.v. de heersende westenwind gesitueerd, zodat bebouwing op het binnenterrein tegen die wind wordt beschermd. Zie verbeelding hieronder:



Legenda:

- wonen
- bouwvlak

Art. 13 Wonen

In de bouwregels:

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

(...)

b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" staat aangegeven;

c. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

Bijlage F: Regelopties duurzaam bouwen

Systematiek:

De verschillende regelmogelijkheden zijn onderverdeeld bij de borgingswens waarop zij betrekking hebben. Eerst wordt in schema weergegeven op welke wijze de borgingswens geregeld kan worden, waarbij diverse opties worden gegeven. Hierbij wordt bij elke regelmogelijkheid als volgt ter indicatie aangegeven wat het borgend karakter van de planregel is:

- * Voorwaardenscheppend: de borgingswens wordt mogelijk gemaakt, maar of deze daarmee ook echt wordt uitgevoerd is niet geregeld.
- ** Zacht normatief: met de planregels moet rekening worden gehouden, maar afwijken is mogelijk mits dit goed onderbouwd wordt.
- *** Hard normatief: de planregel moet in acht worden genomen. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Onder elke optie worden de praktijkvoorbeelden weergegeven.



DPL

Optie 1: Via uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid	
Wijze van regelen	Borging
- Via uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden aan de uitwerking/wijziging stellen m.b.t. de DPL. - Begripsbepaling DPL opnemen in inleidende regels. - Uitgebreide verantwoording in de toelichting.	** *
Praktijkvoorbeelden	
<u>Bestemmingsplan Sion 't Haantje³²</u> In inleidende regels: <i>Artikel 1 Begrippen</i> duurzaamheidsprofiel op locatie (DPL) een computermodel dat een bijdrage kan leveren aan het tot stand brengen van duurzame wijken en dat werkt met behulp van indicatoren; (...) <i>Art. 14 Bedrijventerrein – Uit te werken</i> In de uitwerkingsregels: <i>14.2 Uitwerkingsregels</i> Ten aanzien de in lid 14.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels: (...) g. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel duurzaamheidsprofiel (DPL 2011) voor het gebied, waar de gronden deel van uitmaken, is opgesteld. De gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied dient minimaal 7 te zijn. Bij de voorbereiding van een duurzaamheidsprofiel voor een gebied worden de betrokken overheidsdiensten om advies gevraagd; (...) Zelfde voor: Art. 15 Wonen – Uit te werken 1 en art. 16 Wonen – Uit te werken 2.	

³² Bestemmingsplan Sion 't Haantje, NL.IMRO.0603.bpsionthaantje.VA02. Zie ook *Bestemmingsplan Sion 't Haantje*, <www.bmro.nl>.

In de toelichting:

4.11.2 Onderzoek

Zoals in het Masterplan Rijswijk-Zuid en in paragraaf 2.3.2. van deze toelichting is verwoord, is 'duurzaamheid' een leidend principe bij de ontwikkeling van het gebied. In de vakliteratuur wordt een duurzame ontwikkeling in verband gebracht met de drie pijlers people, planet en profit (of prosperity). Voor Rijswijk-Zuid kunnen deze begrippen worden vertaald naar:

- People: een optimale leefomgeving voor de bewoners;
- Planet: het minimaliseren van de milieubelasting en het energiegebruik en het maximaliseren van de ecologische waarden;
- Profit: een plan dat betaalbaar en verkoopbaar is.

Rijswijk wil in Rijswijk-Zuid duurzaamheid methodisch en met hoge ambitie toepassen. In het ontwerp voor Rijswijk-Zuid is rekening gehouden met de effecten van het verkeer op de Rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de spoorbaan, alsook met de aanwezigheid van DSM-Gist en de AWZI met de bijbehorende contouren van geur en geluid. Het beleid is erop gericht om de negatieve milieueffecten zoveel mogelijk te elimineren en waar mogelijk te compenseren.

Ook is het streven om, met nieuwe technieken, van Rijswijk-Zuid een CO₂-arme wijk te maken. Dit kan worden bewerkstelligd door uit te gaan van het principe passief bouwen, zo goed mogelijk geïsoleerde woningen, en voor verwarming en de elektriciteitsbehoefte te kiezen voor duurzame energie. (...)

Een ander onderdeel van een duurzame wijk is om deze leefbaar en veilig te maken. Tijdens de planontwikkeling wil de gemeente hiertoe voorwaarden creëren voor sociale cohesie en veiligheid. Dat gebeurt bijvoorbeeld door extra aandacht te geven aan de benodigde ruimtelijke voorwaarden, door potentiële bewoners vroegtijdig in de plannenmakerij te betrekken en door instellingen mee te laten denken over de inrichting en de voorzieningen in de wijk. Veiligheid wordt geborgd door het opstellen van een Veiligheidseffectrapportage (VER), waarin zichtbaar wordt hoe dit aspect in het stedenbouwkundig ontwerp wordt meegenomen. Zo wordt in de aanloop van de wijkontwikkeling de basis gelegd voor een leefbaar en veilig woongebied.

4.11.3. Duurzaamheidsprofiel op locatie (DPL)

Rijswijk gaat haar ambities delen en uitwerken met betrokken en deskundige instanties. Monitoring tijdens het planproces vindt onder meer plaats door het toepassen van het model "DuurzaamheidsProfiel op Locatie" (DPL). DPL is een instrument dat is ontwikkeld door IVAM (gerelateerd aan de Universiteit van Amsterdam) en TNO in opdracht van het ministerie van VROM. DPL helpt bij het opstellen van ambities voor duurzaamheid en het analyseren van plannen.

Met deze methode verkrijgt de wijk op vijftientig duurzaamheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt. Daarmee kan de wijk op duurzaamheid worden vergeleken met bestaande en in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijken. Dit levert inspiratie en aanmoediging. Het DPL is een goed instrument in de communicatie naar de betrokkenen in de planontwikkeling en in de uitvoering.

Voor het eerste deelgebied, Sion, is al een concept DPL opgesteld. In de regels (van de uit te werken bestemmingen) bij dit bestemmingsplan is bepaald, dat een DPL voor elk van de afzonderlijke deelgebieden van Rijswijk-Zuid zal worden opgesteld, zodat duurzaamheid steeds bespreekbaar wordt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst wordt en de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij wordt een DPL-score van minimaal 7 nagestreefd (toetsdatum 2011).

Het DPL onderscheidt 25 duurzaamheidsaspecten, sommige 'hard' en objectief toetsbaar, andere 'zachter' en meer subjectief van aard. De aspecten betreffen: ruimtegebruik, energie, materialen, waterbeheer, afvalinzameling, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, geurhinder, externe veiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid, voorzieningen en winkels, bereikbaarheid OV en fiets, groen in de wijk, water in de wijk, kwaliteit woningen en

woonomgeving, cultuurhistorische waarde, sociale cohesie, lokale werkgelegenheid, diversiteit bedrijvigheid, duurzame bedrijven, functiemenging, flexibiliteit en bewonersparticipatie.

4.11.4. Duurzaamheidsaspecten in Rijswijk-Zuid

Rijswijk-Zuid wordt, in alle opzichten, een duurzame wijk. De duurzame elementen zijn van meet af aan in de planvorming meegenomen. Rijswijk streeft de volgende ambities na:

- Cultuurhistorie laten voortleven
- Bodem en water een duurzame plek geven
- Groen op vele fronten inzetten
- Mobiliteit milieubewust organiseren (OV en langzaam verkeer zijn belangrijker dan de auto)
- Milieukwaliteiten optimaliseren
- CO₂-arm wonen en werken
- Een leefbare en veilige wijk
- Flexibiliteit gedurende de ontwikkeling van de wijk

Het plangebied Sion-'t Haantje kan worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied met het accent op wonen. De belangrijkste functie is wonen en de voorzieningen in het gebied staan in beginsel ten dienste van het gebied zelf. Daarnaast zijn er ook bedrijven aanwezig die zich met hun activiteiten op de omgeving richten. Vanwege het beperkte verzorgingsgebied hebben zij echter een geringe verkeersaantrekkende werking en veroorzaken ze weinig overlast.

De groengebieden Wilhelminapark en Elsenburgerbos horen tot de groene hoofdstructuur van de regio. De parken vormen een centraal, groen element dat dient als recreatief uitloopgebied voor Rijswijk en omgeving.

De A4, Prinses Beatrixlaan en de spoorlijn zijn belangrijke verkeersinfrastructurele aders. Zij zijn onderdeel van een netwerk dat de verschillende gebieden in Rijswijk en de regio doorsnijdt en verbindt. Kenmerkend is de concentratie van hoog dynamische stedelijke transportfuncties. Het omvat onder andere knooppunten van openbaar vervoer en de lange lijnen.

4.11.4 Duurzaamheidstabel

Aangezien de tabel erg lang is, wordt in dit verband verwezen naar het bestemmingsplan, p. 114 – 117 op www.ruimtelijkeplannen.nl

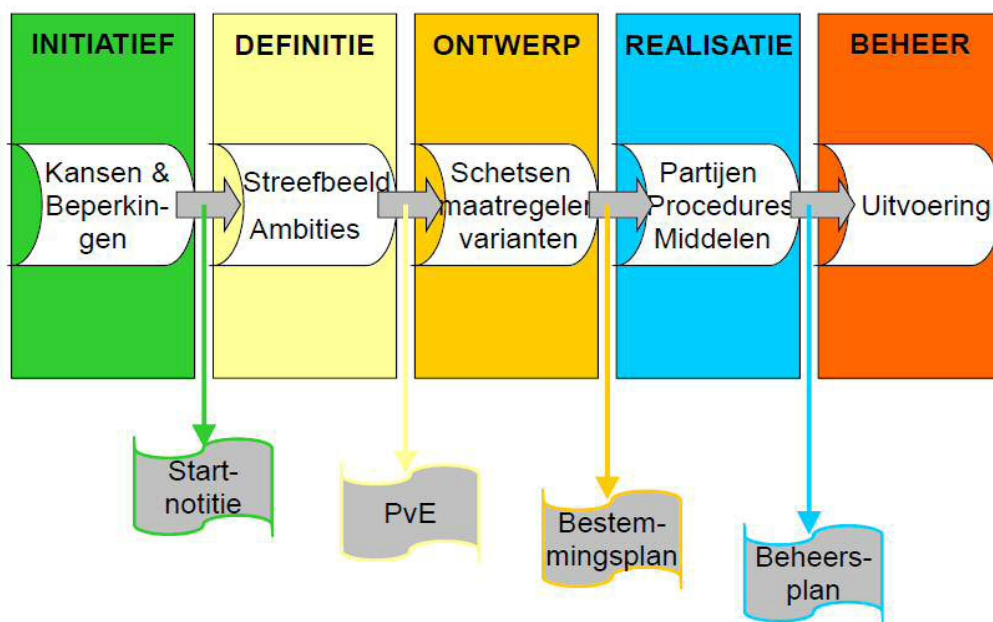
4.11.6 Conclusie

'Duurzaamheid' is een leidend principe bij de ontwikkeling van het gebied. Bij de verdere planuitwerking wordt bekeken op welke wijze de geformuleerde ambities kunnen worden waargemaakt, onder meer met gebruikmaking van het instrument DPL.

LET OP: Bestemmingsplan Sion 't Haantje is nog niet onherroepelijk. Ook wanneer het wel onherroepelijk is, biedt dit nog geen waarborg dat de planregel in stand blijft. Deze kan namelijk ook nog bestreden worden in een procedure waarin de omgevingsvergunningaanvraag o.g.v. deze planregel is geweigerd. Tot de rechter uitspraak heeft gedaan over het opnemen van een DPL in het bestemmingsplan, wordt afgeraden een DPL in het bestemmingsplan op te nemen.

Bijlage G: Milieu-inbreng in het ruimtelijk planproces

Het ruimtelijk planproces



	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Realisatie	Beheer
Doel	- bepalen koers voor inhoud en aanpak planproces - inzicht in het plangebied, wat is er aan de hand - welke kansen en bedreigingen liggen er - welke actoren zijn van belang	- bepalen van eisen, randvoorwaarden en wensen voor het plan (sociaal, economisch, groen, verkeer, milieu) - opstellen ruimtelijk programma	- ontwerpstappen (masterplan, schetsontwerp, voorlopig ontwerp) komen tot definitief stedenbouwkundig ontwerp - opstellen grondexploitatie en bestemmingsplan	- uitvoering plan - realisatie programma en ambities	- behoud van kwaliteit - efficiënt beheren
Milieuacties	- brengt huidige milieusituatie op hoofdlijnen in kaart - beoordeelt het ruimtelijk initiatief op hoofdlijnen - brengt milieumambities op hoofdlijnen in kaart - geeft belangrijkste belemmingen, kansen, oplossingsrichtingen o.b.v. milieusituatie milieu en gebiedsgericht milieubeleid - agendeert belangrijke milieuonderzoeken/procedures	- brengt huidige en te verwachten milieusituatie in beeld - laat zonodig onderzoeken uitvoeren - denkt mee over inrichtingsvarianten - bepaalt concrete realistische milieumambities o.b.v. milieukwaliteitsprofiel per gebiedstype en verwachte milieusituatie - werkt de milieumambities uit tot concrete ambities met globaal de bijbehorende maatregelen (ruimtelijk en niet-ruimtelijk) - communiceert over de ruimtelijke en financiële consequenties van ambities/maatregelen + borging van niet-ruimtelijke maatregelen - programma van eisen	- ontwerpstappen (tussentijds) ontwerp (beoordeelt (tussentijdse) ontwerp op de milieuaspecten van het programma van eisen) - stuurt milieuonderzoek aan met de ontwerpvragen - stelt milieuparagraaf voor bestemmingsplan op of begeleidt de totstandkoming daarvan - denkt mee bij de vertaling van ambities en maatregelen naar concrete bestemmingsplanvoorschriften - organiseert de borging van niet-ruimtelijk relevante maatregelen - vastgesteld ruimtelijk plan, bestemmingsplan	- controle en toetsing saneringswerkzaamheden - ondersteuning en controle uitvoering milieumaatregelen	- monitoring van de milieukwaliteit - afhandelen milieuklachten - behoud van milieukwaliteit
Product	- startnotitie/uitgangspuntennotitie			- beheerplan voor gebouwen en openbare ruimte	- beheerprogramma
Milieu/duurzaamheidsbijdrage aan het product	- huidige milieusituatie op hoofdlijnen - kansen en belemmeringen voor milieu en duurzaamheid op hoofdlijnen - milieumambities op hoofdlijnen - beeld van belangrijkste milieuonderzoeken	- milieu- en duurzaamheidsambities (meetbaar)	- ruimtelijke vertaling milieumambities - bestemmingsplanvoorschriften i.r.t. milieu - toelichting milieukwaliteiten en afwegingsstructuur	- realisatie milieumaatregelen zoals zonnepanelen, groene daken, natuurvriendelijke oevers, enz. - controle en begeleiding	- borging behoud milieu in beheerprogramma - monitoringsinstrument duurzaamheid

Gebiedstypen voorbeeld

Gebiedstype	Beschrijving
Groen stedelijk wonen	Ligging: overwegend aan de rand van de stad, in de overgangszone naar het buitengebied. Functie: Hoofdfunctie is wonen, geen nevenfuncties, tenzij buurtcentrum. Geen functiemening, behalve werken aan huis. Gebruiksintensiteit: laag – matig. Infrastructuur: Goede bereikbaarheid met auto. Lage ontsluiting met openbaar vervoer. Openbare ruimte: Groen en rustig karakter, vanwege het openbaar groen (parken) en de waterpartijen, maar ook door het privé-groen.

Milieukwaliteitsprofiel voorbeeld

Gebiedstype: groen stedelijk wonen			Ambitieniveau		
Thema	Subthema	Indicator	Wettelijke basiskwaliteit	Beleidsmatige basiskwaliteit	Ambitie
Water	1. natuur-vriendelijke oevers	- % natuur-vriendelijk	n.v.t.	20% natuur-vriendelijk	40% natuur-vriendelijk
	2. hemelwaterafvoer	- % afgekopeld	Nieuwbouw: 100%	Bestaande bouw: 30% Nieuwbouw: 100% afgekoppeld + hergebruik of infiltratie	Bestaande bouw: 40% Nieuwbouw: 100% afgekoppeld + hergebruik of infiltratie
	3. vasthouden regenwater	- % on-verhard - groen dak	n.v.t.	27%	33%
Energie	1. Energieverbruik	- EPL (nieuw-bouw) - energie-label (bestaande bouw)	7 (bij een EPC van 0,6)	8	9
	2. Opwekking duurzame energie	- % duurzame energie	n.v.t.	Bestaande bouw: 15%	Bestaande bouw: 20%

				Nieuwbouw: 40%	nieuw- bouw: 60%
Duurzaam bouwen	1. materiaalgebruik	- DPL	n.v.t.	7	8