



Gemeente Rijnwoude
Bestemmingsplan Koudekerk a/d Rijn
Vastgesteld

Rapportnummer: 211x02015.041108_3

Datum: 8 juli 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer T. de Rudder

Projectteam BRO: Ayhan Aygün, Linda Hoebe, Jochem Visser

Concept: 30 maart 2007

Voorontwerp: 7 juni 2007

Ontwerp: 31 januari 2008

Vaststelling: 9 juli 2008

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Rijnwoude, wonen, begraafplaats, bedrijf

Beknopte inhoud: De gemeente Rijnwoude heeft het voornemen om al haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen te actualiseren/ herzien. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Koudekerk aan den Rijn maakt onderdeel uit van deze herzieningsoperatie.

BRO Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
 DEEL A	 7
 2. VISIE	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Kwaliteiten	9
2.3 Knelpunten en kansen	10
2.4 Ontwikkelingen	12
2.4.1 Inleiding	12
2.4.2 Ontwikkelingslocaties	13
2.4.3 Uitvoerbaarheid	14
 3. JURIDISCHE VORMGEVING	 15
3.1 Inleiding	15
3.2 Systematiek van de voorschriften	15
3.3 Bestemmingen	17
3.4 Overige regelingen	20
3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	21
 DEEL B	 23
 4. BESTAANDE SITUATIE	 25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ruimtelijke analyse	25
4.3 Functionele analyse	27
 5. BELEIDSKADER	 31
5.1 Inleiding	31

5.2 Rijksbeleid	31
5.3 Provinciaal en regionaal beleid	32
5.4 Lokaal beleid	37
 6. MILIEUASPECTEN	 41
6.1 Inleiding	41
6.2 Bedrijven en milieuzonering	41
6.3 Bodem	43
6.4 Water	44
6.4.1 Beleidskader	45
6.4.2 Kenmerken van het watersysteem en gewenste ontwikkelingen	47
6.4.3 Nieuwe situatie	48
6.5 Luchtkwaliteit	49
6.6 Geluid	53
6.7 Flora en Fauna	54
6.8 Externe veiligheid	57
6.9 Kabels en leidingen	59
6.10 Duurzaam bouwen	60
 7. CULTUURHISTORIE	 61
7.1 Inleiding	61
7.2 Archeologie	61
7.3 Historisch landschappelijk	64
7.4 Monumenten	64
 8. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK	 65
8.1 Algemeen	65
8.2 Wettelijk vooroverleg	65
8.3 Inspraak	65
 BIJLAGE	 67
Nota inspraakreactie en art. 10 Bro Overleg	69

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Rijnwoude heeft het voornemen om al haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen te actualiseren/ herzien. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Koudekerk aan den Rijn maakt onderdeel uit van deze herzieningsoperatie.

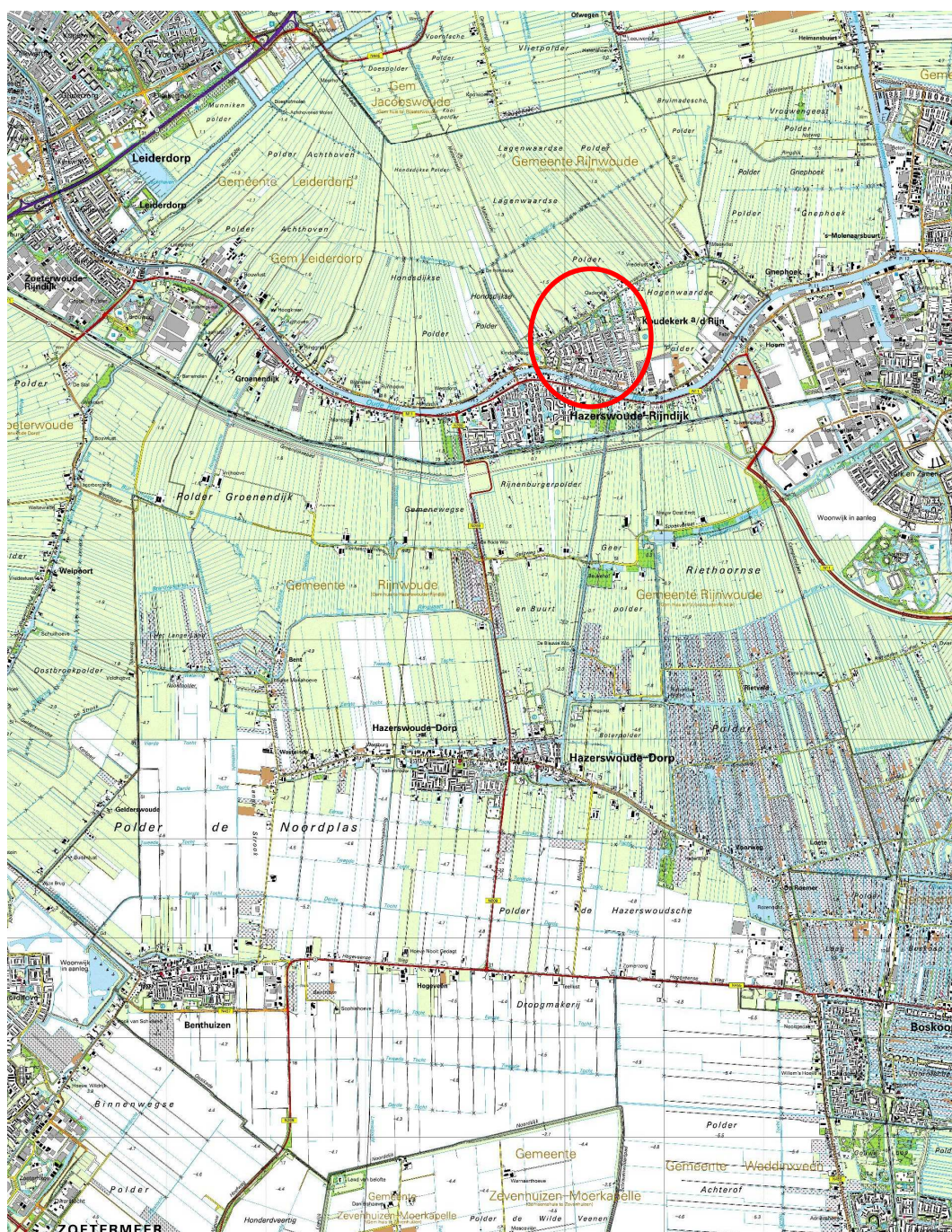
Herziening van de geldende plannen moet leiden tot eenduidige en moderne plannen, die kwaliteiten waarborgen en tevens voldoende ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit de toelichting, voorschriften en plankaart. De voorschriften en plankaart leggen de bouw en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en opstallen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid.

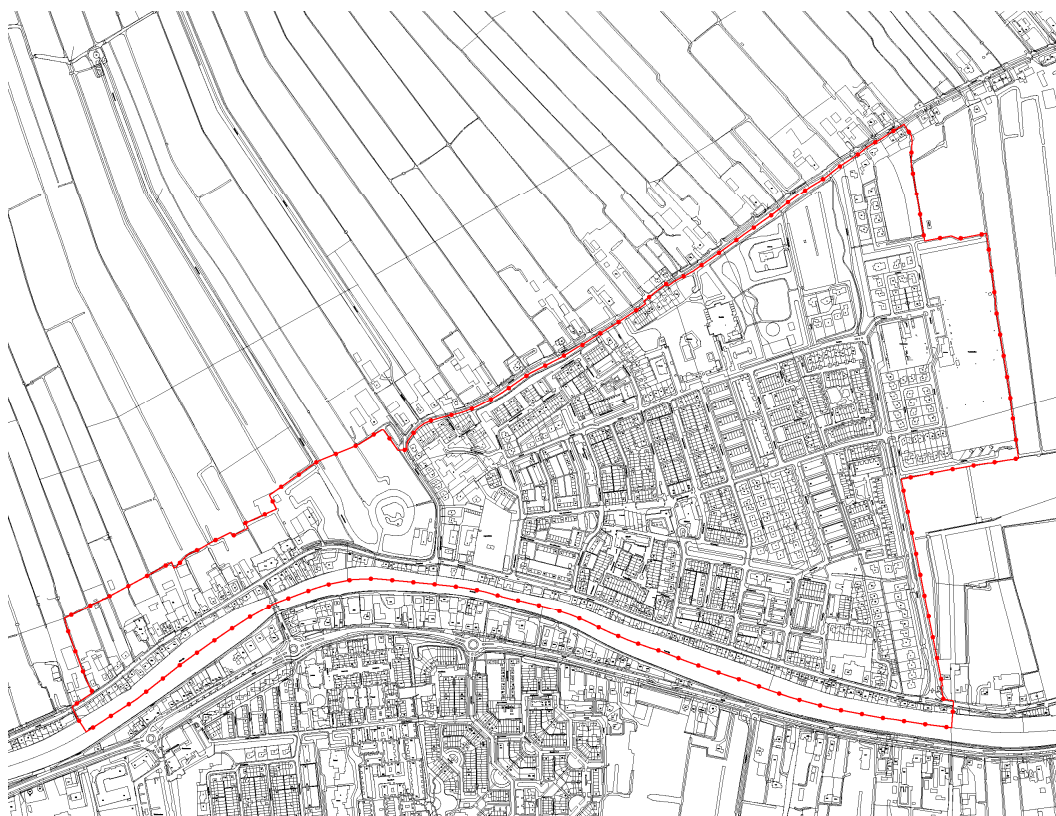
Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Het is echter niet zo dat nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn in het plangebied. Ontwikkelingen worden in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarnaast is in de voorschriften een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat een groot deel van de bebouwde kom van Koudekerk aan den Rijn. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Oude Rijn, het landelijk gebied en de locatie Bosbeton. In de figuur op de volgende pagina is het plangebied aangegeven. In de daaropvolgende pagina is de exacte plangrens aangegeven.



Gemeente Rijnwoude met de kern Koudekerk aan den Rijn



Het plangebied aangegeven met rode lijn

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	College besluit	Raadsbesluit	GS-besluit
Bestemmingsplan 'Toepad'	-	28-05-2003	01-09-2003
Bestemmingsplan 'Buitengebied'	-	29-04-2004	14-12-2004
Bestemmingsplan 'Weidedreef'	-	29-06-1987	12-01-1988
Bestemmingsplan 'Kerklaan'	-	21-05-1990	09-10-1990
Bestemmingsplan 'Gruttolaan'	-	31-10-2002	10-02-2003
Bestemmingsplan 'Dorp-Oost'	-	18-07-1996	18-02-1997
Wijzigingsplan t.b.v. uitbreiding OBS De Rijnschans	-	24-11-1998	05-02-1999
Partiële herziening bestemmingsplan 'Dorp-Oost' t.b.v. perceel Dorpsstraat 17	-	01-07-1999	29-09-1999
Partiële herziening bestemmingsplan Dorp-Oost: Dorpsstraat 63	05-02-2002	-	22-05-2002

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat twee delen. In deel A (planopzet) wordt de ruimtelijke en functionele visie uiteengezet (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat de juridische planopzet. Dit deel vormt de kern van het bestemmingsplan.

Deel B (verantwoording) geeft de achtergrond, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer, die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet (deel A). In dit deel komen aan de orde: de beschrijving en analyse van de bestaande situatie (ruimtelijke en functioneel), het beleidskader, een beschrijving van de milieuaspecten en een beschrijving van de fysieke belemmeringen.

Na de toelichting zijn een bijlage en de voorschriften opgenomen. De plankaart is achterin separaat toegevoegd.

DEEL A

2. VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Samen met hoofdstuk 3 vormt dit hoofdstuk de kern van de nota. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (voorschriften) van dit bestemmingsplan.

Een belangrijke basis voor het bestemmingsplan is neergelegd in de structuurvisie Rijnwoude 2020 (december 2003), en de Komplannennotitie (zie paragraaf 5.4). Hierin wordt een ruimtelijke visie gegeven op de verschillende kernen van Rijnwoude.

2.2 Kwaliteiten

Op basis van analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het dorp. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder benoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van de kern een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van Koudekerk aan den Rijn:

- Ligging tussen de Oude Rijn en de Lagewaardse Rijn;
- De ligging in het Groene Hart;
- De hogere ligging van de oude kern met in het noorden de lager gelegen boerderijen, levert een karakteristiek beeld op en versterkt het zicht op het Groene Hart;
- De historische dorpslinten Hoogewaard en Lagewaard zijn karakteristieke, herkenbare elementen en vormen een duidelijke begrenzing voor de hiertussen gelegen uitbreiding;
- De kern kent veel monumenten en waardevolle panden aan de Dorpsstraat en de Lagewaard;
- Enkele belangrijke doorzichten op de Oude Rijn vanaf de Hoogewaard.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin zijn een aantal kwaliteiten aan te wijzen.

- Lage verkeersbelasting Lagewaard vanwege het ontbreken van knooppunten het dorp in;
- Buurtontsluitingswegen evenredig verdeeld over het dorp en een heldere ontsluitingsstructuur;
- Recreatieve route over de Lagewaard met aansluitingen op het regionale fiets-netwerk.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en/of recreatieve verbindingen. In Koudekerk aan den Rijn vragen de volgende kwaliteiten om behoud in het bestemmingsplan:

- Een overwegend groen karakter van de noordrand van de kern;
- Aan de noordzijde van de kern komt het groen, Hofstede Park, de kern binnen;
- Kwaliteit en kwantiteit van het buurtgroen zorgen voor een aantrekkelijk woonmilieu;
- De 'Hoogewaardse' en 'Lagewaardse' dijk zijn karakteristieke, herkenbare elementen en vormen een duidelijke begrenzing van de kern;
- Hoogwaardige groenelementen aan de Dorpsstraat/Hoogewaard: het Slot Groot Poelgeest en de begraafplaats.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van kleine kernen. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op de schaal van de kern wordt als een belangrijk gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Het hoogwaardige recreatieve voorzieningenniveau. Onder meer Hofstede Park, sportvelden en volkstuinten;
- Naast een concentratie van winkels in het winkelcentrum is er sprake van functiemenging langs de Dorpsstraat en de Hoogewaard;
- De centrale ligging zorgcentrum nabij winkelcentrum;
- De concentratie van sportvelden langs de oostelijke rand van de kern.

2.3 Knelpunten en kansen

Naast kwaliteiten kent het plangebied een aantal knelpunten en kansen. Uitgangspunt is om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kansen in het plangebied.

Ruimtelijke structuur

In samenhang met het realiseren van een duidelijkere begrenzing aan de oostrand van de kern (zie hierna volgende aspecten) zijn er kansen om aan de oostrand uit te breiden. Op die manier ontstaat er een nieuw front met een hedendaagse uitstraling en tevens een duidelijke begrenzing.

Daarnaast zijn er kansen om de ligging aan de Oude Rijn beter zichtbaar te maken. Dit kan door middel van het op strategische punten realiseren van doorzichten.

Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur in de kern zijn enkele knelpunten aan te wijzen. Tegelijkertijd lenen deze zich voor kansen.

Langs de oostrand in de kern ontbreekt een noord-zuid georiënteerde recreatieve route. In samenhang met de kansen voor het versterken van de groenstructuur aan de oostrand (zie onder *water en groenstructuur*) zijn er kansen om een recreatieve route langs de oostrand van de kern aan te leggen. Deze kan vervolgens aansluiten op de fietsroute langs de Oostvaart. Ten bate van de bereikbaarheid zijn er tevens kansen voor het realiseren van een fietsbrug over de Oude Rijn.

Wanneer Koudekerk aan den Rijn bereikt wordt via de Hoogewaard ontbreekt het aan een duidelijke entree. Een entree kan de ruimtelijke kwaliteit verhogen en de identiteit van de kern versterken. De Komplannennotitie spreekt in dat licht over een aanpassing van de kruising van de Hoogewaard en Lagewaard.

Parkeren geschiedt in de linten met name langs weg of op eigen terrein. In de uitbreidingswijken zijn parkeerplaatsen ingericht, garageboxen aanwezig en is ruimte gereserveerd langs de ontsluitingswegen.

Water- en groenstructuur

De aanwezige water- en groenstructuur zijn een belangrijke kwaliteit in het plangebied. Op een aantal plaatsen biedt dit kansen voor versterking of benutting van deze kwaliteit.

- De samenhang van het buurtgroen verbeteren. Dit door middel van bijvoorbeeld een zogenaamde groene singel door de bebouwde kom;
- De Oude Rijn op strategische punten zichtbaar maken vanaf Hoogewaard;
- De groenstructuur aan de oostrand versterken. Daarbij het realiseren van een duidelijke begrenzing van de kern met bijvoorbeeld een watergang.

Functionele structuur

In de huidige situatie heeft het uit 1965 daterende winkelcentrum een verouderde uitstraling. Door de situering van het winkelcentrum vormt het geen eenheid met de omgeving. Daarnaast is er een groeiend tekort aan kortparkeerplaatsen. Voor de twee basisscholen in de kern geldt dat deze verouderd zijn.

Dit biedt kansen voor het opwaarderen van de uitstraling. Daarnaast zijn er kansen om het hart van de kern zichtbaar en bereikbaar te maken vanaf de Hoogewaard en de Lagewaard.

Over enige tijd zal er een afzonderlijke studie worden gemaakt met betrekking tot de toekomst van het (winkel)centrum en eventuele verplaatsing ervan. Een zo te noemen centrumvisie wordt dan gemaakt.

2.4 Ontwikkelingen

2.4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan kunnen diverse juridische instrumenten worden gebruikt om nieuwe ontwikkelingen weer te geven; een direct positieve bestemming, een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht. Er zijn echter grenzen aan wat juridisch mogelijk is. Ontwikkelingen die op dit moment nog onzeker of onduidelijk zijn in de uitwerking kunnen niet worden opgenomen. De rechtszekerheid van de burgers zou dan in het geding komen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling direct positief bestemd. Dit betreft de ontwikkeling/ bouw van een nieuwe brandweerkazerne op de bestaande locatie aan de Hoogewaard 5. Op de plankaart is de nieuwe situering van de kazerne reeds ingetekend op basis van het daarvoor opgestelde bestemmingsplan "Brandweerkazerne Hoogewaard".

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

Ten behoeve van de nieuw te bouwen brandweerkazerne wordt de bestaande kazerne en gemeentewerf gesloopt. Voor de brandweerkazerne wordt gekozen voor vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. De gemeentewerf verhuist naar elders binnen de gemeente.

De nieuwe kazerne biedt ruimte aan in principe twee brandweerwagens. De maximale bouwhoogte van de nieuwe kazerne bedraagt 7 meter. Het oppervlak van de nieuwe kazerne bedraagt maximaal 30% van het oppervlak van plangebied (2.070 m²) en komt daarmee op maximaal 621 m².

De ontsluiting van de kazerne geschiedt ook in de nieuwe situatie via de Hoogewaard. Bij de bouw van de kazerne is tevens voorzien in de aanleg van circa 14 parkeerplaatsen op eigen terrein en een wasplaats.

2.4.2 Ontwikkelingslocaties

In het voorliggende bestemmingsplan drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft:

- Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I);
- Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II);
- Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III).

Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I)

De ontwikkeling op het perceel aan de achterzijde van de Hoogewaard 143 betreft de bouw van maximaal 12 nieuwe woningen. Ingeklemd tussen De Til, Hoogewaard en de Foreeststraat ligt het bestaande tuincentrum Lekx. Het tuincentrum heeft zijn functie verloren. De bij het tuincentrum behorende bedrijfswoning kan worden omgezet in een (burger)woning. Begin september 2006 heeft Alborgh Beheer B.V. een oriënterend stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel aangeleverd voor het perceel grond achter de woning Hoogewaard 143 (locatie "Lekx").

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

Op deze locatie wordt de uitbreiding van de supermarkt mogelijk gemaakt, middels een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor kan de bestemming Wonen gewijzigd worden naar Gemengd.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

De locatie Weidedreef Oost ligt in het noordoosten van het plangebied. Met verlening van de bouwvergunning wijzigt de agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Het bouwplan voorziet in 11 vrijstaande en 9 aaneengesloten woningen in 3 blokken. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling worden in het zuiden en zuidwesten van het gebied ontsluitingen aangelegd.

Stedenbouwkundige opzet

Het nieuwbouwproject sluit goed aan op de al aanwezige bebouwing. Direct achter het dorpslint aan de Lagewaard worden de vrijstaande woningen zodanig gepositioneerd dat de doorzichten naar het achterland behouden blijven. Het binnengebied is compacter van opzet, maar sluit in stedenbouwkundig oogpunt aan bij de bestaande omliggende bebouwing. Met het voorliggend bouwplan wordt de wijk afgerond. Daarom is extra aandacht besteed aan de uitstraling van de bebouwing langs de oostelijke rand. Er is sprake van een stedenbouwkundig acceptabel bouwplan. Het bouwplan is dan ook door de welstandscommissie op 17 april 2007 akkoord bevonden. Dit houdt in dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

In het nieuwbouwplan wordt voorzien in de volgende parkeeroplossingen:

- 25 parkeerplaatsen op openbaar terrein;
- 25 parkeerplaatsen eigen terrein;
- parkeren in particuliere garages (17).

De parkeernorm voor dure woningen is 2.1 inclusief parkeren voor bezoekers. Op basis van de twintig te realiseren woningen zijn 42 parkeerplaatsen benodigd. In het bouwplan worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, nog afgezien van de 17 inpan-dige garages. De conclusie is dat het bouwplan ruimschoots voldoet aan de gelden-de parkeernormen. Voorwaarde is wel dat er een parkeerverbod wordt ingesteld, geldend voor de te bouwen wijk, om te voorkomen dat er langs de rijbaan wordt geparkeerd.

2.4.3 Uitvoerbaarheid

Voor de bovenstaande zullen alle milieuhygiënische onderzoeken uitgevoerd moeten worden (onder meer bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en luchtkwali-teitonderzoek). De milieuaspecten zijn vastgelegd in verschillende beleidskaders in hoofdstuk 6. Daarnaast moet de financiële haalbaarheid van de verschillende plan-nen aangetoond worden. Voor wat betreft de drie wijzigingsbevoegdheden gaat het hier om particuliere initiatieven. Zij zullen ook zorg moeten dragen voor de kos-ten wanneer de plannen volledig zijn uitgewerkt. Voor de locatie Weidedreef Oost is met de aanvrager/ vergunninghouder een planschadeovereenkomst aangegaan.

De brandweerkazerne aan de Hoogewaard is een gemeentelijk initiatief. Hiervoor is op basis van het definitief ontwerp een krediet aangevraagd, waarmee in de bouw-kosten kan worden voorzien.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de WRO en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een plankaart met voorschriften en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de WRO als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van een beschrijving in hoofdlijnen, vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden, het toepassen van nadere eisen, etc.. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Rijnwoude. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn.

3.2 Systematiek van de voorschriften

Beheersplan

Een 'beheersplan' staat voor een overwegend conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie zal in de meeste gevallen positief worden bestemd. Omdat de bestaande situatie het uitgangspunt is kenmerkt een beheersplan zich door een gedetailleerde plankaart. Bestemmings- en bouwvlakken worden nauwkeurig op de plankaart aangegeven.

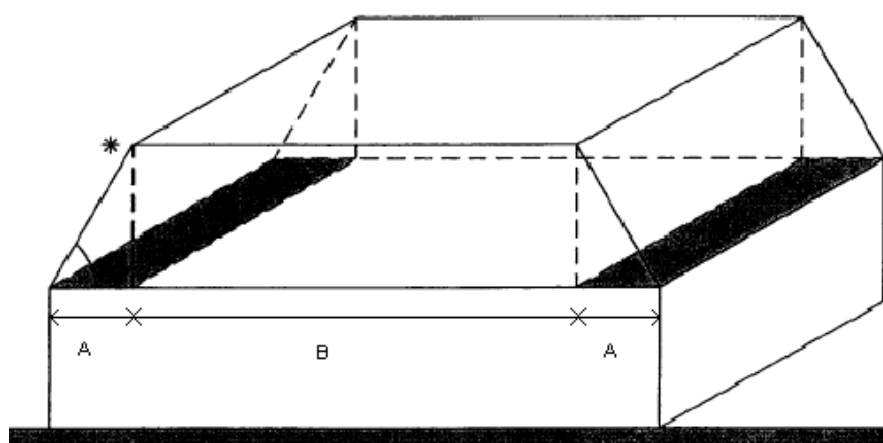
Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied kunnen ingevolge artikel 11 WRO in het plan worden opgenomen door een wijzigingsbevoegdheid of, wanneer de plannen minder concreet zijn, een uitwerkingsverplichting.

Milieuhinderlijke bedrijven, dit zijn bedrijven van de derde of een hogere categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zijn binnen woongebieden niet wenselijk. Deze bedrijven worden met een aanduiding positief bestemd. De onderliggende bestemming is de uiteindelijk gewenste functie. Wanneer een dergelijk bedrijf zijn milieuhinderlijke activiteiten staakt hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid

het differentiatievlak te schrappen waardoor slechts de gewenste (onderliggende) functie is toegestaan.

De voorschriften zijn verdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. Hierin wordt bijvoorbeeld uiteengezet dat de goothoogte van gebouwen in principe wordt gemeten tot de bovenkant van de goot. Een belangrijke uitzondering hierop geldt wanneer de kap van een woning breder is dan de helft van de breedte van de woning; in dat geval is de bovenkant van de afdekking de nieuwe goothoogte van het gebouw. De onderstaande afbeelding laat dit zien.



als $A + A < B$ dan is * goothoogte

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt kort per bestemming uiteengezet wat is toegelaten en wat niet.

Hoofdstuk 3 bevat onder meer de 'overige toepassingen'; in dit artikel is de anti-dubbeltelbepaling, een bepaling voor ondergeschikte bouwdelen en een bepaling omtrent ondergronds bouwen opgenomen. In dit hoofdstuk zijn verder de algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen en alle gronden die in het plangebied liggen.

Voorts bevat hoofdstuk 3 een algemene bepaling met betrekking tot gebruik. Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek door ander gebruik van de gronden en opstallen dan op grond van het bestemmingsplan te verbieden. In combinatie met de strafbepaling (in hoofdstuk 4) kan deze overtreding strafrechtelijk worden vervolgd.

Tenslotte zijn in dat hoofdstuk nog opgenomen de algemene vrijstellingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de procedurevoorschriften.

Hoofdstuk 4 bevat de volgende bepalingen:

- Overgangsbepalingen: deze bepalingen regelen wat de juridische gevolgen zijn indien de huidige situatie (qua gebruik en bebouwing) niet overeenkomt met het bestemmingsplan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- Strafbepaling;
- Slotbepaling: deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

3.3 Bestemmingen

Hieronder zal verder worden ingegaan op de bestemmingen en overige regelingen en welke gevolgen dit voor belanghebbenden heeft.

Bestemmingen

In het plangebied voorkomende functies zullen onder de volgende bestemmingen worden ondergebracht:

Wonen

- gebruik:

Alle woningen zijn bestemd als 'Wonen', met uitzondering van bedrijfswoningen. Tevens zijn uitsluitend ter plaatse van een aanduiding drie woonwagens toegestaan. Binnen deze bestemming is het naast wonen ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat voor de beroepsmatige activiteiten maximaal 25%, met een absoluut maximum van 45 m² van de woning mag worden gebruikt. Het gebruik van bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten is niet toegestaan.

- bouwvoorschriften:

Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak aangegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Bijgebouwen zijn ook buiten de bouwvlakken toegestaan.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten die mogelijk zijn in de vigerende bestemmingsplannen.

Voor bijgebouwen wordt in ieder geval aangesloten op de nieuwe Woningwet. Dit betekent dat tot maximaal 30 m² of 50% van het achtererf vergunningsvrij bijgebouwen mogen worden opgericht. Bij halfvrijstaande-, vrijstaande- en hoekwoningen (op percelen tot 300 m²) mag maximaal 55 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden op het 'erf'. Voor aaneengesloten woningen (op percelen tot 300 m²) geldt dat er een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m². Een en ander met dien verstande dat maximaal 50% van het 'erf' bebouwd mag zijn.

Voor percelen groter dan 300 m² is een aanvullende regeling opgenomen. Deze percelen zijn veelal gelegen aan de dorpslinten. Voor deze percelen is een 'glijdende schaal' toegepast. Voor elke vierkante meter dat het perceel groter is dan 300 m² mag 10% van de vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m² extra worden bebouwd. Hierbij geldt een absoluut maximum, om excessen te voorkomen; voor aaneengesloten woningen is dit 75 m² en voor vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen is dit 100 m².

In de zone 'tuin' mag steeds per gevelvlak één aanbouw worden gebouwd.

Onder 'erf' wordt in dit bestemmingsplan alle gronden verstaan die achter de voorgevellijn gelegen zijn tot aan de achterste perceelsgrens, voor zover deze niet binnen het bouwvlak liggen. Bij hoekpercelen wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn. De zone 'tuin' zijn de gronden die voor de voorgevellijn liggen.

De regeling voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen aan de zijkant van een woning geldt voor hoekpanden niet vanzelfsprekend op dezelfde wijze. Deze panden hebben formeel twee voorgevels, terwijl voor de voorgevel in beginsel niet mag worden gebouwd. Voor deze hoekpanden is een vrijstelling opgenomen waardoor dit verschil gelijk wordt getrokken. In de vrijstelling wordt verwezen naar de regeling van bijgebouwen en aanbouwen voor 'gewone' woningen, waardoor bij hoekpanden nu onder dezelfde voorwaarden bijgebouwen en aanbouwen kunnen worden gebouwd.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in beginsel niet toegestaan in woningen. Echter, middels een vrijstelling van Burgemeester en wethouders kan uitzondering worden gemaakt. Dit is wel aan voorwaarden verbonden; de woonfunctie dient in ieder geval behouden te blijven en de afmetingen zijn aan beperkingen onderworpen.

Binnen de bestemming is voorts middels een vrijstelling de vestiging van horeca, bedrijf dan wel detailhandel toegestaan. De woonfunctie dient daarbij wel behouden te blijven en het woonmilieu mag niet worden aangetast.

Bedrijf

- gebruik:

Alle in het plangebied aanwezige bedrijven hebben de bestemming **Bedrijf** gekregen. De bedrijven zijn op basis van hun aard en milieubelastende eigenschappen onderverdeeld in categorieën ('Bedrijven en Milieuzonering', Vereniging Nederlandse Gemeenten). Bedrijven van de eerste en tweede categorie (maximale milieucirkel 30 m¹) worden overal binnen de bestemming toegelaten. Binnen de bestemming is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan per bouwperceel.

- bouwvoorschriften:

Ook binnen de bestemming 'Bedrijf' zal de situering van gebouwen middels een bouwvlak worden aangegeven. Op verschillende plaatsen zijn de bouwvlakken ruimer ingetekend ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor enige flexibiliteit wordt geboden. Voor de maximale hoogte zal worden aangesloten op de bestaande hoogte. Maximaal 75% van het gehele bouwperceel mag bebouwd worden met hoofd- en bijgebouwen, echter, zoals hiervoor aangegeven, alleen *binnen het bouwvlak*.

Overige bestemmingen

Er is in lijn van de oude situatie een bestemming '**Gemengd**' opgenomen. Hieronder worden meerdere functies begrepen. Kantoren en andere dienstverlening vallen eronder, maar ook de in het plangebied aanwezige horecagelegenheden. Nachtclubs en discotheken zijn overigens niet toegestaan. Ook detailhandel, waaronder de supermarkt aan de Prins Bernhardstraat 9 vallen binnen deze bestemming.

Voor functies als onderwijsinstellingen, gezondheidszorg, kerken, en gemeentelijke diensten zoals de brandweerkazerne en gemeentewerf geldt de bestemming '**Maatschappelijk**'. In het plangebied ligt een begraafplaats die tevens de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen. De bestemming '**Sport**' omvat openlucht en overdekte grootschalige sportvoorzieningen. Te denken aan sporthallen en sportvelden. Tevens is in deze bestemming het zwembad ondergebracht en zijn recreatieactiviteiten mogelijk. Voor de agrarische gebieden is een bestemming '**Agrarisch**' opgenomen.

Het openbaar groen wordt bestemd als '**Groen**'. In de bestemming 'Groen' zijn tevens speelvoorzieningen en zogenaamde JOP's (Jongeren OntmoetingsPlaatsen) toegestaan. Voorts is er binnen 'groen' een aanduiding op de plankaart waar volkstuinen voorkomen en één waar een dierenweide ligt. De (doorgaande) wegen, trottoirs en openbare ruimten, niet zijnde groenvoorzieningen zijn als '**Verkeer - Verblijf**' bestemd.

Oppervlaktewater dat van belang is voor de waterhuishouding in het plangebied zal als '**Water**' worden bestemd. Op deze gronden zijn steigers, vlonders, bruggen, dui-

kers, overige kunstwerken, groenvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Archeologisch waardevol gebied

Als zich in de grond archeologische waarden bevinden, dienen deze te worden beschermd. Dit geschiedt door deze waarden een dubbelbestemming te geven, waardoor primair de regels van archeologische waarden gelden en daarna pas die van de onderliggende bestemming. Gevolg is onder andere dat er niet zomaar gebouwd kan worden zoals dat bij andere bestemmingen het geval is. Bestaande gebouwen mogen met 10 m² worden vergroot en in geval van nieuwbouw ter plaatse van bestaande gebouwen is dit slechts toegestaan binnen de oppervlakte van het bestaande gebouw.

Waterkering

Binnen het plangebied is tevens een waterkering aanwezig. Binnen de grenzen van de keur van het waterschap (zoals op de plankaart aangegeven) is het verboden zonder ontheffing van het hoogheemraadschap te bouwen, planten, graven, boren of op andere wijze obstakels aan te brengen. Daarbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde de op de plankaart aangegeven zone te wijzigen, indien een wijziging van de keur van het hoogheemraadschap daartoe aanleiding geeft.

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- In de eerste plaats de bepalingen ten behoeve van de waterkeringen;
- In de tweede plaats de bepalingen ten behoeve van archeologische waarden.

3.4 Overige regelingen

Flexibiliteitsbepalingen

De flexibiliteitsbepalingen in het plan houden rekening met het feit dat binnen de looptijd van een bestemmingsplan vele maatschappelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Om tijdens de planperiode op deze ontwikkelingen in te kunnen blijven springen zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het plan zullen in ieder geval enkele algemene vrijstellingen worden opgenomen. Deze vrijstellingen zijn een gevolg van jurisprudentie aangaande flexibiliteit in bestemmingsplannen. Deze hebben onder andere betrekking op geringe afwijkingen van de in de voorschriften genoemde normen. Ook verbeterde technieken of vernieuwde inzichten kunnen aanleiding zijn om het plan op bepaalde onderdelen te wijzigen.

Bovendien is de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van de regeling van de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Bij bepaalde percelen zou het gezien de bebouwingsmogelijkheden en de ligging van bouwperceel en bouwvlak niet juist zijn deze 3 meter-regeling onverkort toe te passen.

In het plan zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

- Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I),
- Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II);
- Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III).

De gewenste ontwikkelingen staan beschreven in paragraaf 2.4.

Er bestaat een algemene wijzigingsbevoegdheid, die het onder andere mogelijk maakt bestemmingsplangrenzen met maximaal 5 m¹ te verplaatsen of te vergroten of te verkleinen.

Wanneer burgemeester en wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt onder andere in dat een ontwerp van het besluit ter inzage moet worden gelegd en dat belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen.

3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het woongebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De gemeente is momenteel bezig om een actief handhavingsbeleid op te zetten.

DEEL B

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van Koudekerk aan den Rijn op basis van de bestaande situatie. Aan bod komt de ruimtelijke hoofdstructuur van de kern en de aanwezigheid van verschillende functies.

4.2 Ruimtelijke analyse

Algemeen

Koudekerk aan den Rijn is een kleine kern met een landelijk en dorps karakter. Het dorp maakt samen met Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp en Benthuisen onderdeel uit van de gemeente Rijnwoude. Door de ligging in het Groene Hart en de nabijheid van een aantal grote steden biedt Koudekerk aan den Rijn een aantrekkelijk woonmilieu.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De belangrijkste dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur van Koudekerk aan den Rijn zijn:

- De historische linten Lagewaard en Hoogewaard;
- Voormalig Slot Groot Poelgeest.

De historische linten zijn gelegen op de stroomruggen van de Oude Rijn en Lagewaardse Rijn en vormen samen met voormalig Slot Groot Poelgeest en de sinds 1960 in fasen gerealiseerde dorpsuitbreidingen in de Hoogewaardse polder, de historische kern. De Lagewaard vormt de grens tussen de Lagewaardse polder en de Hoogewaardse polder. De Hoogewaard vormt de grens met de Oude Rijn. Langs de historische linten bevindt zich karakteristieke bebouwing en een aantal (rijks)monumenten.



Historisch lint met karakteristieke bebouwing en (rijks)monumenten

In de loop der tijd is Koudekerk aan den Rijn uitgebreid, wat voornamelijk heeft plaatsgehad in de Hoogewaardse polder. Toch onderscheidt de historische kern zich duidelijk van de latere uitbreidingen.

Het maaiveld is in de loop der eeuwen lager geworden door kleiafgravingen ten behoeve van steen- en pannenbakkerijen en door inklinking en ontwatering. Dit versterkt het zicht op het open, agrarische landschap van het Groene Hart, zoals aan de Lagewaard en ter hoogte van het voormalige gemeentehuis aan de Dorpsstraat.

Verkeersstructuur

Bepalend voor de verkeersstructuur van Koudekerk aan den Rijn zijn de Dorpsstraat, Lagewaard en Hoogewaard. De Dorpsstraat en Hoogewaard zijn te typeren als lokale wegen. De verkeersdruk is relatief hoog en het profiel is niet voldoende toereikend, waardoor onveilige situaties ontstaan. Via de Dorpsstraat is, middels een brug over de Oude Rijn, uiteindelijk de provinciale weg (N11) te bereiken. Via laatstgenoemde zijn Leiderdorp en Alphen a/d Rijn te bereiken.

De Lagewaard is in ruimtelijk opzicht bepalend, maar functioneel is het slechts te typeren als een buurtontsluitingsweg. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de eigenlijke kern via de Lagewaard niet direct te bereiken is. Knooppunten het dorp in ontbreken. Een positieve bijkomstigheid daarvan is de lage verkeersdruk. De Lagewaardse Rijn vormt de barrière tussen het lint en de kern. Via fiets- en voetgangersbruggetjes ter hoogte van onder meer het Van Vegtenplantsoen, het Toepad, het Hofstedelaantje en de Weidedreef (volkstuinten) is de kern bereikbaar. De Lagewaard is onderdeel van een bestaande recreatieve route (regionaal fietsnetwerk).

De kern met de verschillende uitbreidingswijken wordt middels buurtontsluitingswegen ontsloten. Deze wegen takken aan op de Hoogewaard.

Parkeren geschiedt deel op eigen terrein en deels in parkeervakken langs ontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen.

Water- en groenstructuur

Bepalend voor de water- en groenstructuur is de Lagewaardse Rijn langs de Lagewaard en de Oude Rijn langs de Hoogewaard. Tevens is de doorlopende groenstructuur langs de Lagewaardse Rijn bijzonder bepalend. Dit zijn de beeldbepalende randen van de kern.

Hofstede Park, gelegen in het noorden van de kern, takt aan op de water- en groenstructuur van de Lagewaard en vormt daarmee een groene verbinding met de kern.

Verspreid in de kern komt buurtgroen voor, alsmede enkele watergangen en waterpartijen. Ten oosten van het Hofstede Park zijn volkstuinten gelegen.

Bijzondere groenstructuren vormen de begraafplaats en de directe omgeving van voormalig Slot Groot Poelgeest in het zuidwesten van de kern.

Beeldbepalende panden

De belangrijkste beeldbepalende panden is een aantal panden met monumentenstatus aan de Dorpsstraat en de Lagewaard. Een zeer beeldbepalend pand betreft het kasteleiland met toegangstorentje van het voormalig Slot Groot Poelgeest. Ook Hoeve Kindervreugd, gelegen in het noordoosten van de kern, is een beeldbepalend pand.



Hoeve Kindervreugd

4.3 Functionele analyse

Algemeen

Koudekerk aan den Rijn is een kleine woonkern met een naar verhouding breed voorzieningenaanbod. Detailhandel, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen lijken in het algemeen te zijn afgestemd op de kern en omgeving. Echter, voor een nog totaal voorzieningenaanbod liggen Alphen aan de Rijn, Leiderdorp en Leiden op betrekkelijk korte afstand.

Wonen

Koudekerk aan den Rijn is in zijn geheel te typeren als een woonkern. Alle andere functies in de kern zijn hieraan ondergeschikt. De woonfunctie is duidelijk opgehangen aan de twee historische linten die de kern rijk is. De linten worden voor het grootste deel gekenmerkt door historische (woon)bebouwing.

Tussen beide linten zijn uitbreidingen van na de oorlog gelegen. Ondanks de verschillende fasen waarin de uitbreidingen tot stand zijn gekomen is het uitbreidingsgebied te typeren als een homogeen woongebied.

Het verschil tussen de historische linten en het uitbreidingsgebied uit zich in verschillende woonmilieus en woningtypologieën.

Ten zuiden van de sportvelden, gelegen in het oosten van de kern, ligt een kleinschalige locatie voor woonwagens.



Woonbebouwing

Detailhandel, dienstverlening en horeca

Kleinschalige detailhandel en winkels zijn met name geconcentreerd in het hoofdwinkelcentrum, centraal gelegen in de kern. Daarnaast zijn er twee zogenaamde nevencentra gesitueerd langs de Dorpstraat en de Hoogewaard met onder meer horeca en winkels.

Langs grote delen van de Dorpstraat en de Hoogewaard is sprake van functiemenging met wonen, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel. Dit geldt ook voor een klein gebied direct ten westen van de begraafplaats.

Bedrijven

De belangrijkste bedrijvigheid is geconcentreerd op een bedrijventerrein. Het gaat om het bedrijventerrein gelegen in het zuidoosten van de kern aan de Hoogewaard. Tevens bevinden zich verspreid langs de Dorpsstraat en de Lagewaard enkele agrarische bedrijven. De bedrijven gebruiken en beheren de agrarische gronden ten noorden van de kern.

Maatschappelijke dienstverlening

Maatschappelijke dienstverlening is verspreid over het dorp gelegen. Ten oosten van het hoofdwinkelcentrum ligt het zorgcentrum. Daarnaast liggen verspreid twee scholen/kinderopvang in de kern. Ten noorden van de Hoogewaard ligt een begraafplaats.

Sport en recreatie

Aan de noordoostzijde van de kern is een sportpark gelegen. Het geheel bestaat uit een aantal sportvelden, ijsbaan en tennisbanen. In het Hofstede Park is een zwembad gesitueerd. Ten oosten van het Hofstedelaantje liggen volkstuinen. Tenslotte ligt in het zuidoosten van de kern een dierenweide gesitueerd.



Kinderboerderij (l) en het zwembad (r)

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt het relevante rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en het lokale beleid kort samengevat.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

Het rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de direct belanghebbenden komt te liggen. De nota ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- Ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet;

- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader;
- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen;
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering met onder meer een periode die financieel gedekt is tot aan 2010.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied geldt dat wordt aangesloten bij het ruimtelijk beleid zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost

In het streekplan Zuid-Holland Oost presenteert het provinciebestuur van Zuid-Holland haar visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het streekplan-gebied Oost.

Op de streekplankaart is Koudekerk aan den Rijn aangewezen als stads- en dorpsgebied met wonen als hoofdfunctie. Tevens is een relatief groot percentage van het stedelijk gebied aangewezen als bedrijventerrein. Het gaat om een gebied in het oosten van de kern. Ten zuiden van de kern ligt een belangrijke vaarverbinding (de Oude Rijn) en doorkruist een bebouwingslint met cultuurhistorische waarden de kern.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Rijnstreek. In het streekplan wordt gesteld dat alle gemeenten in de Rijnstreek in staat zijn om de opgaven op het terrein van wonen binnen het stedelijk gebied te realiseren. Gemeenten worden uitgedaagd om ruimte te winnen door onder andere woonmilieutransformatie, meervoudig ruimtegebruik en functiemenging toe te passen.

De Rijnstreek is rijk aan waardevolle populaties van weidevogels. Ter bescherming van onder meer deze waarden zijn delen van het landelijk gebied aangeduid als A+ gebied. Het buitengebied van de kern is als zodanig aangewezen. Het behouden en versterken van de overgang van de droogmakerijen en het laagveen naar de niet verveende bovenlanden is bovendien zeer gewenst, ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Aan de noordwestzijde van Alphen aan den Rijn moet rekening worden gehouden met een mogelijke nieuwe wegverbinding met een lokaal ontsluitende functie. In het kader hiervan zal mogelijk een nieuwe beweegbare brug tussen Alphen aan den Rijn en Koudekerk aan den Rijn gerealiseerd moeten worden.

Koudekerk aan den Rijn valt binnen de transformatiezone Oude Rijnzone, waar tot 2015 invulling wordt gegeven aan een integrale ontwikkelingsopgave. De transformatieopgave voor de Oude Rijnzone is zeer complex. Het gaat om het versterken van ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten (vooral noord-zuid gericht) en om het versterken van een samenhangend infrastructureel en stedelijk netwerk. In de Oude Rijnzone moet ruimte worden geboden aan woon- en werklocaties waarvoor elders in de Rijnstreek geen plaats is. De locatie Bosbeton, gelegen ten oosten van de kern Koudekerk aan den Rijn, lijkt als woonlocatie geschikt. Voor deze locatie wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied geldt dat wordt aangesloten bij het ruimtelijk beleid zoals is vastgelegd in het streekplan.

Partiele herziening streekplan Zuid-Holland Oost (d.d. 30 mei 2007)

Voor het plangebied is een partiele herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. In de partiele herziening van het streekplan wordt o.a. ingegaan op de mogelijk grotere vraag naar onderwijsvoorzieningen en seniorenwoningen. Gezien het conserverende karakter wordt in het bestemmingsplan hier nog niet concreet invulling aan gegeven. In verschillende toekomstige studies binnen de gemeente wordt op deze vraag echter al wel voorgesorteerd. Daarnaast zijn de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van onderwijs en senioren veelal onderdeel van (boven)gemeentelijke plannen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de nota 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020' vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven in de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de komende vijftien jaar. De ruimtelijke strategie in de PRSV richt zich op 2020 met een doorkijk naar de nog langere termijn. Met de structuurvisie wil de provincie tijdig en actief inspelen op ruimtelijke processen.

Het aanzien van het landelijk gebied wordt vooral bepaald door het cultuurlandschap van de grondgebonden landbouw en de karakteristieke occupatie in linten, langs dijken en in dorpen, afgewisseld met water- en natuurlandschappen. Deze diversiteit vormt een belangrijk deel van het cultuurhistorisch en ecologisch erfgoed en dient daarom beschermd en waar mogelijk versterkt te worden.

In het plangebied wordt het bestaande dorpslint aan de Hoogewaard en Laagewaard in stand gehouden. Op de plankaart zijn (rijk)monumenten aangegeven en in voorliggende toelichting wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorie in het plangebied.

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Begin 2005 heeft de provincie de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 vastgesteld. De woonvisie is voor de provincie mede de basis om te beoordelen of voor de regio nadere toewijzingsregels bij de woonruimteverdeling aan de orde zijn. In de visie wordt een aantal belangrijke richtinggevende uitspraken gedaan:

- De afgelopen jaren is er in Zuid-Holland te weinig gebouwd; er is een woningtekort ontstaan. Daarnaast is de lange-termijn-woningbehoefte onderschat. De woningproductie moet om deze redenen fors omhoog. Per regio is de gewenste woningproductie berekend voor de periodes 2005-2009 en 2010-2014;
- De belangrijkste prioriteit ligt in het bouwen voor senioren en starters. Vooral alleenstaanden en éénouderhuishoudens bepalen de laatste jaren de groei van het aantal huishoudens. Vergrijzing (de toename van 75+ers) treedt in vrijwel alle gemeenten van Zuid-Holland op – vooral na 2015. De slaagkans voor jongeren en starters dient gelijk te zijn aan de slaagkans voor andere bevolkingsgroepen;
- Minstens 50% van de nieuwe behoefte aan woningen moet via verdichting en inbreiding in bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. In beginsel alle kernen moeten hieraan meedoen. Bij voorkeur wordt gebouwd dicht bij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van het openbaar vervoer;
- Gestreefd moet worden circa 30% sociale woningbouw in de nieuwbouw te realiseren. Als in regio's de doorstroming effectief geregeld wordt, kan een percentage tussen de 25 en 30% gelden. Vanaf 2005 dient elke regio het aantal nieuw gebouwde sociale woningen te registreren;
- De provincie streeft naar de realisatie van 60.000 nultredenwoningen in de periode tot 2015. Elke regio moet hierin z'n aandeel nemen. De huisvesting van ouderen dient gekoppeld te zijn aan een regionale zorginfrastructuur;
- Het bouwscenario van een regio is onderwerp van jaarlijks overleg tussen de regio en het College van GS om zodoende de beoogde productieverhoging te kunnen bewaken.

Met de ontwikkelingslocaties in het plangebied wordt waarschijnlijk voldaan aan het uitgangspunt dat minimaal 50% van de nieuwe behoefte aan woningen binnenstedelijk opgelost moet worden.

Regels voor Ruimte

In navolging op de Nota Planbeoordeling is in april 2005 het nieuwe provinciale beoordelingskader verschenen, te weten de nota 'Regels voor Ruimte'. Samen met de streekplannen vormt de nota het toetsingkader voor gemeentelijke en regionale

plannen. Voor de provinciale beleidsregels in de nota zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zij brengen een provinciaal belang tot uitdrukking;
- Er is geen ander provinciaal beleidsinstrumentarium voorhanden om dat belang te dienen of er is welbewust gekozen voor beïnvloeding van het beleidsveld via de nota Regels voor Ruimte;
- Toepassing van het ruimtelijk provinciaal instrumentarium leidt onmiskenbaar tot bescherming of versterking van dat provinciaal belang;
- Er zijn geen derden die (structureel) in voldoende mate toezien op het waarborgen van het belang.

In de nota zijn verschillende aspecten opgenomen met een eigen toetsingskader. Het gaat om economie, mobiliteit en samenleving, landelijk gebied, milieu, water en cultureel erfgoed.

In voorliggende toelichting is rekening gehouden met de uitgangspunten per aspect, zoals genoemd in de nota 'Regels voor Ruimte'.

Regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek+

Aan deze visie uit 2002 is bijgedragen door alle gemeenten binnen het Rijnstreekbeeraad plus de gemeente Bodegraven. De status van de Regiovisie is die van een ontwikkelingsvisie die strategische keuzen bevat voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op regionaal niveau. De ontwikkelingsvisie is geformuleerd op basis van een uitvoerige inventarisatie en analyse. In de visie worden vier kernopgaven gehanteerd:

- Het bepalen van een toekomstrichting voor het landelijk gebied;
- Het bepalen van de rol van Alphen aan den Rijn;
- Het bepalen van een kader voor de toekomstgerichte ontwikkelingsrichting van de Oude Rijnzone;
- Het bepalen van een kader voor de toekomstige ontwikkeling van de Aar-Amstelzone.

Voor de kern Koudekerk aan den Rijn is met name de derde van de vier kernopgaven van belang. Het streefbeeld voor de Oude Rijnzone is een sterk landschappelijk kader waarbinnen op een positieve manier gebruik wordt gemaakt van de verstedelijkingsdruk, met ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. In de visie gaat de aandacht uit naar:

- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in de Oude Rijnzone;
- Het verbeteren van het functioneren van de verschillende naast elkaar gelegen functies;
- Het aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen dient te geschieden op basis van de huidige karakteristieken. Daartoe zijn vier kerntypologieën geformuleerd. De

typologie 'het lint of dorp aan de Oude Rijn' is van toepassing op Koudekerk aan den Rijn. Nieuwe ontwikkelingen dienen waar mogelijk aan te sluiten bij de desbetreffende typologie, het dorpsprofiel, opdat deze wordt versterkt.

De Oude Rijnzone vormt de zoekrichting voor de regionale opgave ten aanzien van bedrijvenontwikkeling en woningbouw. Deze opgave is driedig:

- Lokaal: de ontwikkeling van wonen en werken voor de kernen zelf (Hazerswoude Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn, Alphen aan den Rijn, Zwammerdam, Bodegraven en Nieuwerbrug) binnen de rode contour.
- Regionaal: bedrijventerrein(en) voor de Rijnstreek+;
- Regionaal: woningbouw voor de Rijnstreek+: de Oude Rijnzone is aangewezen als woningbouwlocatie voor het gedeelte van de behoefte dat niet kan worden opgevangen binnen de bebouwingscontouren van de afzonderlijke kernen in de regio.

Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, met name die aan of nabij de Oude Rijnzone geldt dat moet worden aangesloten aan bovenstaande uitgangspunten.

Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Een belangrijke wijziging in deze wet is de decentralisatie van de Procedure hogere grenswaarden van de provincie naar de lokale overheid. Voor de gemeenten binnen het verzorgingsgebied van de Milieudienst West-Holland betekent dit dat per 1 januari 2007 de Milieudienst het bevoegd gezag is geworden voor het vaststellen van hogere grenswaarden in de deelnemende gemeenten. Het Algemeen Bestuur van de Milieudienst heeft daarom op 15 maart 2007 een beleidsnotitie vastgesteld. Deze beleidsnotitie geeft een kader waarbinnen hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld tot een zekere grenswaarde. De situaties waarvoor boven deze grenswaarde een hogere waarde nodig is (tot de maximale ontheffingswaarde) kunnen slechts bij hoge uitzondering worden verleend. Hierbij kan gedacht worden aan vervangende nieuwbouw waarbij binnen de bestaande structuur geen speelruimte is om bijvoorbeeld op een grotere afstand van de weg te bouwen. De maximale waarde waarvoor deze notitie het kader geeft zijn 58 dB voor wegverkeerslawaai, 63 dB voor railverkeerslawaai en 55 dB voor industrielawaai. Het geluidsbeleid is erop gericht geen hogere dan deze grenswaarden te verlenen. In hoge uitzondering kan een waarde boven deze waarde worden vastgesteld. Een uitgebreide motivering moet dan duidelijk maken dat afwijking van het geluidsbeleid noodzakelijk is.

5.4 Lokaal beleid

Structuurvisie Rijnwoude 2020 'Van droom naar daad'

In december 2003 heeft de gemeente Rijnwoude de structuurvisie Rijnwoude 2020 'Van droom naar daad' gepresenteerd. De structuurvisie omvat een gebiedsvisie met projectvoorstellen. Het is een beleidsvoornemen waarover de raad uiteindelijk een formeel besluit zal nemen.

Rijnwoude kiest ervoor om (visueel) niet vast te groeien met stedelijke functies aan Zoetermeer, Alphen aan den Rijn of Zoeterwoude dat deel uitmaakt van het stedelijk gebied van Leiden. Rijnwoude wil haar dorpse identiteit behouden en versterken.

In de structuurvisie is een aantal belangrijke keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Koudekerk aan den Rijn. Kwaliteitsverhoging en optimalisatie van de bestaande structuur is voor de kern het uitgangspunt.

De beoogde ontwikkelingen in de gemeente zijn uitgewerkt in concrete projecten. Een groot project in Koudekerk aan den Rijn is de locatie Bosbeton, waar de gemeente mogelijkheden voor herstructurering naar woningbouw voorziet. Voor deze locatie wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

De kleinere ontwikkelingen in de kern zijn opgenomen in de Komplannennotitie.

De structuurvisie heeft de basis gevormd voor hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan.

Komplannennotitie

Om een gestructureerde aanpak van de herziening van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen mogelijk te maken is de Komplannennotitie opgesteld. De Komplannennotitie levert eenduidige, voor alle kernen te hanteren ruimtelijke uitgangspunten op. De Komplannennotitie is in de raadsvergadering van 12 december 2002 gedeeltelijk vastgesteld. De Komplannennotitie heeft een belangrijke basis neergelegd voor de visie in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

De komplannennotitie heeft de basis gevormd voor hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan.

Woonvisie Rijnwoude 2005-2020 'Wonen in de tuin van de Randstad'

De druk van steden in de regio, bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oude Rijnzone, was voor de gemeente Rijnwoude aanleiding om een woonvisie op te stellen. Op 22 september 2005 is deze vastgesteld door de raad.

De gemeente Rijnwoude heeft de laatste jaren te kampen gehad met een aantal problemen. Het gaat onder meer om een dalend inwonertal en een geringe doorstroming op de woningmarkt.

De gemeente Rijnwoude heeft in 2004 een kadernota opgesteld, waarin de uitgangspunten voor het nieuwe woonbeleid zijn geformuleerd. In samenwerking met andere partijen zijn de uitgangspunten uitgewerkt in de woonvisie voor de periode 2005 – 2020. De hoofdlijnen van de woonvisie zijn:

1. Op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt;
2. Omdraaien van de dalende tendens van het aantal inwoners naar een lichte groei. Streven is 22.000 inwoners in het jaar 2020;
3. Bijzondere aandacht voor de positie van starters en senioren;
4. Sterke impuls geven aan de kwaliteit van de huurvoorraad;
5. Ontwikkeling van inbreidings- en uitbreidingslocaties gaan hand in hand;
6. Nauwe samenwerking met betrokken partijen, waarin de gemeente regisseert.

Om de bovenstaande hoofdlijnen te bekrachtigen is een hoge bouwproductie vereist. Circa 115 woningen per jaar zullen gebouwd moeten worden. Daarvoor dient zowel ruimte binnenstedelijk als buitenstedelijk gezocht worden. Het benutten van uitbreidingslocaties is noodzakelijk. Tevens dient meer kwaliteit geboden te worden om de doorstroming op gang te brengen en houden.

Starters en senioren krijgen de prioriteit, waarbij de gemeente inzet op een sluitend aanbod van wonen, zorg en welzijn op kern- en of wijkniveau.

Welstandsnota

In september 2003 is de welstandsnota gepresenteerd. De Komplannennotitie heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoud van de welstandsnota. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Deze criteria zijn onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- Algemene welstandscriteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Objectcriteria.

De algemene welstandscriteria en de objectgerichte criteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn. De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente Rijnwoude. Voor de verschillende gebieden in de kern Koudekerk aan den Rijn zijn welstandscriteria geformuleerd.

Ten aanzien van ontwikkelingslocaties in het plangebied dient voldaan te worden aan de eisen van welstand, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Voor overige kleine ontwikkelingen, zoals dakopbouwen, dient nagegaan te worden of deze onder meer zijn toegestaan binnen de eisen van welstand.

Milieubeleidsplan 2003-2010/Milieuagenda 2007-2010

Op 19 april 2007 heeft de gemeenteraad, in navolging van de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Zoeterwoude, het Regionaal Milieubeleidsplan 2003-2010 vastgesteld. Centraal in het beleidsplan staan de volgende beleidsuitgangspunten:

- Water, natuur, groen, energie en openbaar vervoer zijn sturende elementen bij de tot standkoming van ruimtelijke plannen. De landschappelijke onderlegger, inclusief bodemtypologie, het watersysteem, en natuur -en landschappelijke waarden vormen het hoofduitgangspunt voor de inrichting van de ruimte. Zo wordt er niet gebouwd in waardevolle gebieden zoals bijvoorbeeld de ecologische structuur en juist wel op locaties waar veel mensen gebruik kunnen maken van openbaar vervoer;
- Herstructureren van woon- werkgebieden heeft voorrang op uitbreiden;
- Waar mogelijk worden intensief- en meervoudig ruimtegebruik sterk bevorderd. In stedelijke gebieden wordt gedacht aan gestapelde bouw, in randmilieus kan worden gedacht aan "compacte buurten in het groen";
- Bestaande bedrijventerreinen worden zo duurzaam mogelijk (her)ingericht. Tenminste is er sprake van parkmanagement, aandacht voor energie, water en inpassing natuur- en cultuurwaarden.

De milieuagenda 2007- 2010

- De milieudienst West-Holland heeft de uitvoering van het beleid uit het voornoemde Beleidsplan geëvalueerd. De resultaten zijn beschreven in de Milieuagenda 2007-2010.

Hierin is een Top Vijf aan onderwerpen opgenomen die in de komende periode extra aandacht behoeven met voorstellen voor het nemen van maatregelen. Het zijn:

1. Optimale milieukwaliteit in de leefomgeving;
2. Klimaatbeleid en Luchtkwaliteit
3. Gemeente als sturende opdrachtgever
4. Lokale milieukwaliteit; milieu meer integreren het verkeer- en parkeerbeleid
5. Communicatie naar burgers en bedrijven

De gemeenteraad heeft op 19 april 2007 ingestemd met deze milieuagenda en de verdere uitwerking hiervan.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen en duurzaam bouwen.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Voor bestaande bedrijven wordt nagegaan of al of niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/ of meldingen. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

¹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2007

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

Voor brandweerkazernes geldt ten aanzien van geluid een indicatieve afstand van 50 meter tussen de kazerne en een rustige woonwijk. Er kan echter worden aangenomen dat ten aanzien van de milieuzonering geen problemen te verwachten zijn.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe functie. De functie van brandweerkazerne is reeds aanwezig in het plangebied en is behouden voor een plek aan de belangrijkste doorgaande verkeersweg van Koudekerk aan den Rijn (o.a. richting Hazerswoude-Rijndijk). De brandweerkazerne wordt gesitueerd aan de Hoogewaard/Dorpsstraat. Door het ontbreken van een goede ontsluiting van het bedrijventerrein Hoogewaard is de Hoogewaard/Dorpsstraat een relatief drukke weg waardoor de omgeving van deze straat als een drukke woonwijk aangemerkt kan worden. In een straal van 50 meter rondom het plangebied liggen weliswaar enkele woningen, maar kan dus niet gesproken worden van een rustige woonwijk. De directe omgeving (Hoogewaard en Dorpsstraat) is een (van oudsher) gemengd gebied waarin verschillende functies voorkomen. Behalve een belangrijke doorgaande verkeersfunctie gaat het onder meer om een begraafplaats en gemengde bestemmingen.

De belangrijkste bron van geluid bij een brandweerkazerne wordt gevormd door de uitrijdende brandweerauto's. Deze zijn geen onderdeel van de kazerne zelf, daarom kan met betrekking tot dit aspect niets geregeld worden in de eventueel benodigde milieuvergunning. Om de overlast voor de omwonenden zoveel mogelijk te beperken is het van belang de kazerne zodanig te situeren dat de rijafstanden voor uitrijdende brandweerauto's zo kort mogelijk zijn.

Met de ontwikkeling van de brandweerkazerne is sprake van vervangende nieuwbouw die gunstiger ten aanzien van de bestaande woningen wordt gepositioneerd. De oriëntatie (voorzijde en uitruk) van de huidige kazerne is gericht op de (achterzijde van de) panden aan de Lagewaardse Watering en Hoogewaard 1. In de nieuwe situatie is de kazerne direct georiënteerd op de Hoogewaard en wordt de hinder voor omwonenden geminimaliseerd. Dit geldt ook voor activiteiten rondom de kazerne. Met het verdwijnen van de gemeentewerf is er ruimte gecreëerd om parkeervoorzieningen en een wasplaats aan de zij- en achterzijde van de kazerne te situeren. Daarnaast verdwijnt de oefenruimte in de nieuwe situatie.

Tot slot is er een belangrijke bestuurlijke overweging aangaande de keuze voor de huidige locatie. Andere locaties binnen de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn zijn namelijk niet beschikbaar. Daarnaast is het van een maatschappelijk belang dat de brandweerkazerne binnen de dorpskern van Koudekerk gesitueerd wordt.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I)

Rond de locatie Lekx (Hoogewaard 143) zijn gevestigd, een verzorgingshuis, een garagebedrijf, een kerk en een melkveehouderij. Geen van de milieucirkels rond deze instellingen en bedrijven zijn zodanig groot dat hiermee rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de ontwikkelingslocatie.

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

Voor deze locatie hoeft geen rekening te worden gehouden met milieuzonering. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 2007, wordt een supermarkt ingedeeld in milieucategorie 1, met een minimale afstand tot woningen van 10 meter. Deze minimale afstand wordt ruimschoots gehaald.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

In de nabije omgeving van de locatie is geen industrie aanwezig. Derhalve is (aanvullend) onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk.

6.3 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Bij vaststelling van een plan is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist.

Aanbevolen wordt om in eerste instantie te volstaan met een vooronderzoek in het kader van het verkennend bodemonderzoek. Indien op grond van die resultaten geen verontreiniging te verwachten is, kan hiermee ten behoeve van de bodemkwaliteit worden volstaan.

Aan de basis van eventueel bodemonderzoek staat de nota "Naar een gezamenlijk bodemsaneringsbeleid in Provincie en Stad". Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland richtlijnen en aanbevelingen opgesteld in de nota Regels voor Ruimte.

De gemeente Rijnwoude heeft een aantal zogenaamde verontreinigingsspotjes aangewezen. Deze staan bij de provincie Zuid-Holland aangemeld als zogenaamde gevallen van ernstige bodemverontreiniging zonder urgente saneringsnoodzaak. Deze locaties zijn allen buiten het plangebied gelegen.

Plangebied

De historische dorpskernen binnen de gemeente Rijnwoude zijn over het algemeen verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging van vooral zware metalen en PAK's. In de lintbebouwingen, van voor 1940, komen asbesthoudende puinlagen voor.

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

Uit onderzoek van de milieudienst West-Holland is gebleken dat er geen bezwaren zijn voor nieuwbouw op het perceel Hoogewaard 5 te Koudekerk aan den Rijn. Het hele perceel is onderzocht en er is geen noemenswaardige bodemverontreiniging aangetroffen. Er is derhalve geen extra bodemonderzoeksinspanning noodzakelijk.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I)

Deze locatie is op drie plaatsen minerale olie aangetroffen boven de interventiewaarde. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Echter voorafgaand aan de bouw is sanering van deze verontreiniging noodzakelijk.

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

Dit betreft het omzetten van bestaande woningen naar een gemengde bestemming. Het is derhalve enkel een functionele wijziging waarbij naar alle waarschijnlijk geen sprake is van noemenswaardig grondverzet.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd door UDM West b.v. (projectnummer 06-05-0336, 16 oktober 2006). Het aspect bodem levert geen beperkingen op voor het bouwplan. In het rapport wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Voor het geschikt maken van het terrein voor nieuwbouw adviseert UDM het maaiveld op te schonen en de aangetroffen asbestpijpen, zandheuvel met puin- en baksteenresten en rails met dwarsliggers af te voeren naar een erkende verwerker.

6.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding.

Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet vanaf 1 november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit.

6.4.1 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 3. méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water;
- Een "watertoets" moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw;
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur;
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen;
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Provincie Zuid-Holland

In de nota Regels voor Ruimte van de provincie wordt aangegeven dat elk bestemmingsplan voortaan een waterparagraaf bevat met daarin:

- Een omschrijving van de te verwachten effecten van een ruimtelijke ingreep op de waterkeringszorg en de waterhuishouding. Het inundatierisico en de conse-

quenties voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de riolering worden behandeld;

- Een beschrijving van de wijze waarop de initiatiefnemer het wateradvies van de waterbeheerder(s) heeft verwerkt. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen;
- Een beschrijving van de wijze waarop het wateradvies vertaald wordt naar de plankaart en de voorschriften.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheersplan Rijnland, Waterwerk Rijnland 2006-2009.

In maart 2006 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland de provincies Noord- en Zuid-Holland een nieuw Waterbeheersplan (WBP) voor het Rijnlands gebied aangeboden. Hierin staat het beleid en de maatregelen die Rijnland per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2009.

In het waterbeheersplan worden de volgende strategische doelen benoemd:

- Het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van voldoende water;
- Het bereiken van gezonde watersystemen.

Voor ieder van de strategische doelen is een ambitie uitgewerkt. Per strategisch doel zijn tactische doelen benoemd, deze staan centraal in de uitwerking van de ambitie naar concrete maatregelen.

Waterneutraal bouwen

Begin 2003 is het rapport Waterneutraal bouwen verschenen (Hoogheemraadschap van Rijnland). Centraal in het rapport staat het vasthouden, bergen of afvoeren bij een transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland.

Doel van het rapport Waterneutraal bouwen is het geven van een onderbouwing van het benodigd percentage open water dat noodzakelijk is om de negatieve gevolgen voor de waterhuishouding bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in het boezemland teniet te kunnen doen. Hiervoor hanteert men de zogenaamde 15% regel. Deze regel houdt in dat extra waterbezwaar als gevolg van toenemende verstedelijking kan worden opgevangen, als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water. Deze regeling is vertaald in het bestemmingsplan.

6.4.2 Kenmerken van het watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren en boezemwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit

van boezem- en polderwater. Het beleid en regelgeving van het hoogheemraadschap zijn wettelijk vastgelegd in de Keur van Rijnland.

In het plangebied zijn verscheidene waterpartijen en watergangen aanwezig. Het plangebied ligt in de Hogenwaardse- en de Lagenwaardse polder. De Oude Rijn, de Molensloot en de Lagenwaardse wetting zijn onderdeel van Rijnlands boezem (NAP -0,60 m). Het stedelijk gebied in de Hogenwaardse polder (Oog van Koudekerk) heeft een peil van NAP -1,50 m en voert via de laagwatersloot aan de Weidedreef (peil NAP -2,05 m) af naar het gemaal van de Hogenwaardse polder aan de Oude Rijn. Het stedelijk gebied in de Hogenwaardse polder heeft een tekort aan open water (een wateropgave) om bij hevige regenval het water tijdelijk te kunnen bergen. De bebouwing aan de Oude Rijn ten westen van de Hogenwaardse polder ligt deels buitendijks (boezemland) en deels in de Lagenwaardse polder (zomer-/winterpeil van NAP -1,95/-2,05 m).

Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen dient het watersysteem opnieuw getoetst te worden aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit beleid is verder uitgewerkt in de beleidsregel "Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken" behorende bij de Keur.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken wijst het Hoogheemraadschap op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

6.4.3 Nieuwe situatie

Over de ontwikkelingen in het plangebied heeft op 19 december 2007 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Mede op basis van de ingediende artikel 10 zijn naar aanleiding van dit overleg geen nadere randvoorwaarden voor de ontwikkelingslocaties naar voren gekomen.

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

In de toekomstige situatie verandert niets aan het watersysteem. De nieuwe brandweerkazerne heeft een oppervlak van maximaal 621 m² (bebouwingspercentage van 30% van het plangebied). Er is hiermee sprake van een (marginale) toename van de

verharding van circa 281 m². Hiermee valt de uitbreiding binnen de norm die door het Hoogheemraadschap gehanteerd wordt om te voorzien in compensatie. Deze norm ligt namelijk op 500 m². Het plan hoeft derhalve niet te voorzien in compensatie.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I)

Deze ontwikkeling valt binnen de randvoorwaarden die door het hoogheemraadschap zijn opgesteld en heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen. Bovendien is de wateropgave onderdeel waar rekening mee moet worden gehouden bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

Deze ontwikkeling betreft in hoofdzaak een functionele wijziging binnen bestaande bebouwing. Van grootschalige toename van verharding is geen sprake.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

Per brief van 8 september 2006 heeft de waterbeheerder het Hoogheemraadschap van Rijnland een positief wateradvies gegeven. Het volgende is naar voren gekomen:

Het Hoogheemraadschap houdt bij het tot stand komen van bestemmingsplannen rekening met de toenames van de verharding. Het Hoogheemraadschap is van mening dat de toename van de verharding in voldoende mate gecompenseerd wordt door de aanleg van functioneel (aaneengesloten) open water. Het Hoogheemraadschap merkt wel op dat rekening gehouden dient te worden met een vrije onderhoudsstrook langs watergangen van 2,0 meter, gemeten vanaf de boveninsteek en dat bij het graven van nieuwe watergangen, aanbrengen van beschoeiing en aanleg van eventuele bruggen een ontheffing van de Keur bij Rijnland aangevraagd dient te worden. Deze Keurvergunning is op 8 januari 2007 verleend onder nummer V.42898.

6.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. In het voorliggende plan is nog op basis van deze normen gerekend, aangezien de nieuwe wet luchtkwaliteit bij aanvang van de onderzoeken nog niet was vastgesteld.

Het doel van dit besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden) voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Deze grenswaarden dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke plannen moet expliciet getoetst worden en voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. In het voorliggend onderzoek wordt dan ook alleen het aspect wegverkeer beschouwd.

Wettelijk kader

Sinds 4 mei 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht. In dit besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn. Bij concentraties onder de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat dat, om toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden, van overheden wordt verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM_{10} en 2010 voor NO_2) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende

mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beleid

Zowel op provinciaal- als op rijksniveau zijn allerlei beleidsontwikkelingen gaande. De Rijksoverheid heeft in april 2005 en op prinsjesdag 2005 voorstellen gedaan voor een pakket extra maatregelen in aanvulling op de reeds vastgestelde maatregelen uit de Nota Verkeersemisseries en het Nationaal luchtkwaliteitsplan. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland een plan voor fijn stof reductie opgesteld. Door alle maatregelen die hierin beschreven staan zal de totale fijn stof uitstoot in de provincie Zuid-Holland tot 2010 met circa 1/3 kunnen dalen t.o.v. het jaar 2000.

De Milieudienst West-Holland heeft een Milieubeleidsplan 2003 – 2010 opgesteld. De ambitie van dit milieubeleidsplan luidt: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden gesteld op $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De Milieudienst West-Holland heeft voor de gemeente Rijnwoude een rapportage luchtkwaliteit gemaakt voor het jaar 2006. Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Tevens blijkt uit deze rapportage dat in 2010 ter plaatse van Hoogewaard de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Ontwikkelingslocaties

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

De Milieudienst West-Holland heeft geconstateerd dat er geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen zijn. Ter plaatse van de Dorpsstraat en Hoogewaard zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen ver onder de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Daarnaast zal de verkeersaantrekkende werking met het verdwijnen van de gemeentewerf afnemen, zodat er feitelijk geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

Voor het bouwplan, het realiseren van twintig woningen op het perceel aan de Gruttolaan, is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht (projectnr. 10599-158362, 2 februari 2006) door Oranjewoud. De conclusie van dit rapport is dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn berekend wanneer alleen gekeken wordt naar de verkeersemissie. Er wordt dan voldaan aan het BKL. Uit het aanvullend on-

derzoek (nr. 158362, 1 mei 2006) wordt geconcludeerd dat het project Weidedreef-Oost de luchtkwaliteit niet dusdanig verslechtert dat de grenswaarden van het BKL 2005 worden overschreden. Het project voldoet aan het BKL 2005. De Milieudienst West-Holland heeft per schrijven van 22 april 2008 laten weten dat het luchtkwaliteitsonderzoek niet meer voldoet.

Echter, gezien de nieuwe regelgeving omtrent luchtkwaliteit (Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. luchtkwaliteitseisen) valt het onderhavige project onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen NIBM. Ingevolge artikel 3B van de Regeling NIBM vallen woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, 'in niet betekende mate' bij aan de aantasting van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het van belang af te wegen of het aanvaardbaar is om het bouwplan op de voorgenomen locatie te realiseren. De Milieudienst West-Holland heeft het voorgenomen getoetst aan haar Milieubeleidsplan 2003-2010. De ambitie uit dit Milieubeleidsplan luidt: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigde stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden gesteld op 37 ug/m^3 . Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 blijkt dat in 2010 ter plaatse van Hoogewaard de concentraties stikstofdioxide (28 ug/m^3) en fijn stof (20 ug/m^3) beduidend lager zijn dan de grenswaarden.

De verwachting is dat door de realisatie van het plan extra verkeer wordt agetrokken. Hierdoor zal de luchtkwaliteit verslechteren. Echter, de Milieudienst West-Holland verwacht dat er, ondanks de verslechtering van de luchtkwaliteit door het plan, geen overschrijding van de grenswaarden zal optreden.

Conclusie

In het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn wordt voldaan aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Dit geldt zowel voor de huidige als de toekomstige situatie, dus ook bij ontwikkeling van de vier locaties die in het plangebied zijn opgenomen. Daarmee voldoet dit plan aan het Besluit Luchtkwaliteit, artikel 7 lid 1 en zijn er geen belemmeringen voor dit plan ten aanzien van luchtkwaliteit. Blijkens advies van de Milieudienst West-Holland (d.d. 22 april 2008) is volgens de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen het project 'niet in betekende mate' voor wat betreft de bijdrage aan de luchtkwaliteit. Tevens wordt voldaan aan de ambitie van het Milieubeleidsplan 2003 – 2010.

De algehele conclusie is dan ook dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Sinds 15 november 2007 is echter ook de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Gezien de mindere strenge eisen die hierin gesteld worden kan worden aangenomen dat de plannen in voorliggend bestemmingsplan tevens voldoen aan de Wet luchtkwaliteit.

6.6 Geluid

Inleiding

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH²) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied³ geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

Huidige situatie

De wegen in het plangebied zijn overwegend ingericht als 30 km/u zone. Hiervoor is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder niet nodig. De Lagewaard en de Hoogwaard zijn ingericht als 50 km/u zone. Op korte termijn wordt de Hoogwaard ingericht als 30 km/u zone.

Voor (nieuwe) ontwikkelingslocaties binnen de geluidzones van de Lagewaard en de Hoogwaard dient akoestisch onderzoek verricht te worden om aan te tonen dat de ontwikkelingen mogelijk zijn.

Brandweerkazerne Hoogwaard 5

Een brandweerkazerne is geen gevoelig object. Dit betekent dat niet onderzocht hoeft te worden of geluidsproducerende functies een negatief effect hebben op de brandweerkazerne.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Lekx (wijzigingsbevoegdheid I)

Het plan Lekx aan de Hoogwaard 143 ligt op gemiddeld 45 meter van de wegrand van de Hoogwaard.

De Hoogwaard is onlangs, tot aan de Weidedreef, gevormd tot 30 km-zone. Dit betekent dat er op basis van de Wet geluidhinder, voor de planontwikkeling geen akoestisch onderzoek meer nodig is. Uiteraard dienen de woningen en appartementen-

² Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden.

³ In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de tweede kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp.

ten wel te voldoen aan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit staat een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) toe.

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

De betreffende locatie ligt in een 30 km/ uur zone.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

Door Schoonderbeek en partners advies b.v. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (nr. 06.233.R01, 3 augustus 2006). De Gruttolaan is een 30 km/uur weg en is derhalve niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Op de Lage Waard is een maximale rijsnelheid voor alle voertuigcategorieën van 80 km/uur toegestaan. In de berekeningen is uitgegaan van de dichtstbijzijnde nieuwe woning die gelegen is op 70 meter uit de as van de Lage Waard. Dit betreft een worst case scenario omdat tevens geen rekening is gehouden met de afschermende werking van de bestaande bebouwing tussen de nieuwe woningen en de Lage Waard. Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting van motorvoertuigen op de Lage Waard op de maatgevende nieuwe woning in 2017 maximaal 49 dB(A) bedraagt, uitgaande van een etmaalintensiteit van 4700 motorvoertuigen per etmaal in 2017. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt dus niet overschreden.

Op grond van advies van de Milieudienst West-Holland (d.d. 22 april 2008) kan worden gesteld dat alhoewel het uitgevoerde akoestisch onderzoek nog gebaseerd is op de oude Wet geluidhinder een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het verkeer op de Lagewaard niet aan de orde zal zijn.

6.7 Flora en Fauna

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁴ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

⁴ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

In de huidige brandweerkazerne zijn mogelijk verblijfplaatsen van streng beschermde, doch algemeen voorkomende vleermuizen aanwezig in spouwmuren of onder dakpannen. In de omgeving van de kazerne zijn nog voldoende voor vleermuizen geschikte gebouwen aanwezig. Als er geen vleermuizen in het pand aanwezig zijn op het moment van slopen, is daarom geen ontheffing nodig van de Flora- en Faunawet.

In 2007 is specialistisch vleermuisonderzoek verricht door bureau Van der Goes en Groot⁵. Hierin is het volgende geconcludeerd:

- Het gebouw heeft potentiële invliegopeningen en potenties voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

⁵ Van der Goes en Groot, *Brandweerkazerne te Koudekerk aan de Rijn, Inventarisatie naar vleermuizen*, 2007

- Ten tijde van het onderzoek waren er geen vleermuisverblijven aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.
- Het kan niet geheel worden uitgesloten dat de brandweerkazerne bij tijd en wijle als tijdelijke verblijfplaats wordt gebruikt.
- Het verdient aanbeveling om voorafgaand aan de sloop het gebouw nog eenmaal te inspecteren op de aanwezigheid van vleermuizen.

De boom in het plangebied mag niet verwijderd worden, wanneer er vogels in broeden. Als buiten de periode 15 maart tot 15 juli gewerkt wordt is de kans op broedende vogels het kleinst. Ook buiten die periode moet de boom vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels en mag de boom niet worden gekapt als er vogels in broeden.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Leckx (wijzigingsbevoegdheid I)

Op 4 april 2008 heeft een verkennend ecologisch onderzoek plaatsgevonden op deze locatie⁶. Hieruit komt naar voren dat er bij de sloop van de gebouwen en de kap van bomen rekening gehouden moet worden met broedende vogels. Hierover zijn aanbevelingen opgenomen in een aparte paragraaf hieronder. Verder zijn op deze locatie geen beschermde dier- of plantensoorten te verwachten.

Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 (wijzigingsbevoegdheid II)

Op 4 april 2008 heeft een verkennend ecologisch onderzoek plaatsgevonden op deze locatie (zie ook Locatie Leckx). Op een schoorsteen op de te slopen gebouwen groeien beschermde muurplanten. Voor de sloop is daarom een ontheffing nodig van de Flora- en Faunawet. In de gebouwen kunnen ook vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aanwezig zijn. Dit moet nader worden onderzocht en er moet zo nodig een ontheffing worden aangevraagd. De verwachting is dat de noodzakelijke ontheffing van de Flora- en Faunawet in het kader van sloop verkregen kan worden.

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

Voor het plangebied is in 2006 een Quickscan uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat bij de uitvoering rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van de kleine modderkruiper en bittervoorn (tabel 2). Hiervoor is bij besluit van 6 december 2006 door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ontheffing verleend. Waarschijnlijk komen ook enkele algemene amfibiesoorten voor (tabel 1). Met de voorgestelde verbreding van de sloten wordt het biotoop voor amfibieën gehandhaafd en wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van deze soorten. De kans op de aanwezigheid van andere be-

⁶ BRO, *Quickscan Flora en Fauna 3 locaties Koudekerk aan den Rijn*, 2008

schermde diersoorten van beschermingsniveau 2 of 3 in het plangebied is verwaarloosbaar klein.

Wel worden in de quickscan enkele richtlijnen gegeven die tijdens de bouw gevolgd dienen te worden. Daarnaast wordt geadviseerd om een duidelijk plan voor de komende jaren op te stellen waarin duidelijk is welke instantie verantwoordelijk is voor het beheer van de watergangen en natuurvriendelijke oevers. Tevens is een goede communicatie met de toekomstige bewoners over de doelstelling en het beheer essentieel. Voorkomen moet worden dat er ongewenst harde beschoeiingen worden aangelegd.

Het ministerie van LNV heeft op 6 december 2006 ontheffing verleend van de verbodsbepalingen uit de artikelen 9,11 en 13, lid 1 van de Flora- en faunawet met betrekking tot de bittervoorn en de kleine modderkruiper. De ontheffing, met kenmerk ff75c.06.toek.0333.mg, is verleend tot en met 31 december 2008.

Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciaal ecologische hoofdstructuur.

6.8 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁸ (REVI), en verder uitgewerkt/toegelicht in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁰. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Ge-

⁷ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

⁸ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁰ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

vaarlijke Stoffen¹¹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹².

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in contouren: alle punten op deze contour hebben hetzelfde PR. In bestaande situaties mag het plaatsgebonden risico nooit groter zijn dan 10^{-5} (tot 1-1-2010, 10^{-6}) in nieuwe situaties niet groter dan 10^{-6} .

De gestelde norm houdt in, dat kwetsbare bestemmingen niet mogen voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar¹³.

Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico groter dan 10^{-6} moet ernaar gestreefd worden dit te verlagen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in bestaande situaties bij transport van gevaarlijke stoffen is 10^{-5} . Indien er bij nieuwe situaties sprake is van overschrijding van de norm (10^{-6}), is het mogelijk te anticiperen op een voorziene verbetering. De anticipatietermijn is maximaal 5 jaar.

Indien aan de PR-contouren wordt voldaan wil dit niet zeggen dat ook aan het groepsrisico wordt voldaan.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico oriënterende waarden vastgesteld. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

¹¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹² Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

¹³ Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp AMvB 'Vaststelling Milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen' (Staatscourant 22 februari 2002, nr. 38).

Situatie plangebied

In het plangebied is een inrichting gelegen die onder het BEVI valt. Het gaat om het Prins Willem Alexander Bad, alwaar een chloorinstallatie aanwezig is. Uit berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico van deze inrichting onder de grens van 10^{-6} per jaar blijft. De inrichting heeft een effectafstand van 90 meter. Binnen deze afstand zijn geen ontwikkelingen voorzien die concreet vragen om een nadere afweging. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Over de betreffende situatie heeft ook de Milieudienst West-Holland geadviseerd¹⁴. In dit advies stellen zij dat de situatie in het voorliggende bestemmingsplan voldoende is uitgewerkt.

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

De nieuwbouw van de brandweerkazerne aan de Hoogewaard 5 is geen inrichting die onder het Bevi valt en tevens geen gevoelig object. Voorts zijn in de omgeving van het plangebied geen instellingen aanwezig die enig effect met betrekking tot externe veiligheid kunnen hebben. Ten aanzien van externe veiligheid kan de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne doorgang vinden en is verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Ontwikkelingslocaties

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

De bouwlocatie voor de woningen ligt ruim buiten het invloedsgebied van voor de externe veiligheid relevante bedrijven en in de omgeving van de ontwikkelingslocatie ligt geen hoofdroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk. Ook is niet gebleken dat er kabels en leidingen door het plangebied lopen die de realisering van het project zouden kunnen belemmeren. Dit aspect levert geen belemmeringen op ten aanzien van het bouwplan.

6.9 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke plannen is het van belang inzichtelijk te maken of kabels en leidingen in het plangebied zijn gelegen. Eventueel aanwezige kabels en leidingen dienen opgenomen te worden op de plankaart en juridisch vastgelegd te worden. In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig.

¹⁴ Milieudienst West-Holland, "Voorontwerp-bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn", 17 september 2007 (kenmerk 22785)

6.10 Duurzaam bouwen

Voor de deelnemende gemeenten die vallen onder de Milieudienst West-Holland is een regionaal beleidsplan op het gebied van duurzame stedenbouw opgesteld. Dit beleidskader vormt in de hele regio het uitgangspunt voor ieder ruimtelijk plan van meer dan 1 hectare of groter meer dan 10 woningen/ hectare.

Op basis van het vigerend gemeentelijk beleid en de drie kwaliteitspijlers, people, planet en profit, zijn duurzaamheidsthema benoemd. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis en extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuurzaamBouwen-beleid als vigerend beleid en daarmee als basisambitie gehanteerd moeten worden. Middels een aanpak, verdeeld in drie fasen (voorbereiding, ontwikkeling en realisatie, en een regionale ambitietabel (wordt jaarlijks geactualiseerd) kan een stedenbouwkundige ontwikkeling duurzaam tot stand komen. Het beleidskader geeft aan welke vragen in welke fase aan de orde moeten komen om een hoog kwaliteitsniveau van een plan te waarborgen. Onderdeel van het beleidskader is een ambitietabel Duurzame Stedenbouw, die bij elk ruimtelijk project gebruikt moet worden. Deze tabel bevat de verplichte duurzaamheidsambities en een aantal extra ambities, waarvan er minimaal één gekozen dient te worden. De tabel met ambities is terug te vinden op www.mdwh.nl. Aan het programma van eisen wordt een volledig ingevulde ambitietabel Duurzame Stedenbouw gevoegd.

Het Beleidskader staat gepland om eind 2007/ begin 2008 te worden vastgesteld.

7. CULTUURHISTORIE

7.1 Inleiding

De cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt aangegeven op een kaartenserie, die een overzicht biedt in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. De aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

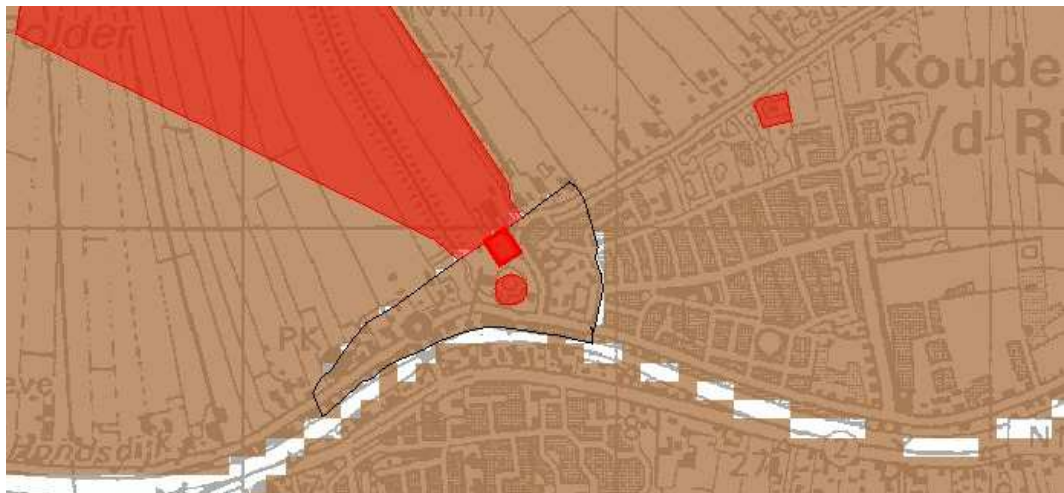
Op basis van de uitgave 'Regels voor ruimte' (2005) van de provincie Zuid-Holland moet de bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de Topgebieden, Belvédèregebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten in het ruimtelijk plan worden geregeld. Cultuurhistorische waarden zijn onder meer de aanwezige landschappelijke structuren, nederzettingen en archeologische waarden, zoals aangemerkt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP-objecten gelegen in deze gebieden dienen te worden beschermd.

7.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Blijkens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (zie onderstaande figuur) bestaat er een zeer grote kans op het vinden van archeologische sporen in het plangebied. Dit betekent dat eventueel toekomstige ontwikkelingen in het plangebied waarschijnlijk hinder zullen ondervinden vanwege archeologische vindplaatsen en verplicht verkennend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemingreep in het plangebied noodzakelijk is. Voor de locaties van de brandweerkazerne en Weidedreef Oost is dit reeds verricht. De archeologische verwachtingskans is tevens aangegeven op de plankaart en opgenomen in de voorschriften.



Archeologische waarden in het plangebied met legenda (onder)



Twee archeologische vindplaatsen in Koudekerk aan den Rijn zijn reeds bekend. Het gaat om de resten van het Slot Groot Poelgeest en het gebied achter het Slot. Meer naar het noordoosten zijn de resten van Kasteel Den Toll gevonden.

Brandweerkazerne Hoogewaard 5

Voor de locatie van de nieuw te bouwen brandweerkazerne is archeologisch onderzoek verricht¹⁵.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de inversierug van de Oude Rijn. Op deze inversierug zijn elders vondsten aangetroffen uit de IJzertijd t/m Late Middeleeuwen. Het plangebied is sinds de 19^e eeuw onderdeel van de tuin van de buitenplaats 'Lustrust'. Op grond van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd t/m Nieuwe tijd, die kunnen voorkomen op de oeverafzetting van de Oude Rijn.

¹⁵ RAAP-Notitie 2344, *Plangebied Hoogewaard 5 te Koudekerk aan den Rijn, Archeologisch vooronderzoek*, augustus 2007

De bodem in het plangebied blijkt tot een diepte variërend van 0,4 tot 1,3 m –Mv verstoord te zijn. Onder de verstoorde bovengrond is een opeenvolging van oeverop-geulafzettingen van de Oude Rijn aangetroffen (Laagpakket van Walcheren). In boring 5 zijn onder de geulafzettingen nog beddingafzettingen van de Oude Rijn (Laagpakket van Walcheren) aangetroffen. In boring 1 is van 1,75 tot 1,8 m –Mv een vegetatiehorizont met puinbrokjes aangetroffen. In boring 5 zijn vanaf 0,4 tot 0,9 m –Mv een fragment aardewerk en puinspikkels aangetroffen. Deze zijn aangetroffen in een cultuurlaag, die zeer waarschijnlijk verband houdt met de (tuin van de) 19^e eeuwse buitenplaats waarin het plangebied ligt.

Tijdens het veldonderzoek zijn in de boringen 1 en 5 aanwijzingen gevonden voor een vindplaats. In boring 5 gaat het zeer waarschijnlijk om een cultuurlaag die kan worden gekoppeld aan de 19^e eeuwse buitenplaats. In boring 1 betreft het een vegetatiehorizont. De puinbrokjes die hierin zijn aangetroffen, konden niet worden gedateerd.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om in het deel van het plangebied ten zuiden van de brandweerkazerne bodemingrepen niet dieper dan 1,65 m –Mv te ontgraven. Indien dit niet mogelijk blijkt, wordt geadviseerd om de geplande graafwerkzaamheden dieper dan 1,65 m –Mv onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Voor een dergelijke archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient voorafgaande aan de werkzaamheden door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) goedgekeurd te worden.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten in de rest van het plangebied wordt ten aanzien van de rest van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog (drs. R.H.P. Proos).

Ontwikkelingslocatie

Locatie Weidedreef Oost (wijzigingsbevoegdheid III)

In de rapportage Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland Rijnstreek van de provincie Zuid-Holland (1995) wordt een beeld gegeven van de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Voor de bouwlocatie geldt dat zij geen deel uitmaakt van een terrein dat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) staat aangegeven als een terrein van vastgestelde archeologische waarde.

ArcheoMedia heeft een archeologisch onderzoek, bestaande uit bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen, uitgevoerd (rapport A06-299-I). Tijdens het veldonderzoek zijn er in het plangebied geen (eenduidige) archeologi-

sche resten aangetroffen. Er is slechts recent baksteenpuin gevonden. De aangetroffen resten zijn niet behoudenswaardig en daarom wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

7.3 Historisch landschappelijk

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de Lagewaard aangeduid als historisch landschappelijke lijn van hoge waarde. De Hoogewaard is aangeduid als historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. Het provinciaal beleid is er op gericht deze historisch landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken.

7.4 Monumenten

In het plangebied is een aantal monumenten gelegen. Deze dienen behouden en beschermd te blijven. In de tabel op de volgende pagina staan de rijksmonumenten in Koudekerk aan den Rijn aangegeven. De rijksmonumenten zijn tevens op de plankaart aangeduid.

Adres	Type
Dorpsstraat	Kasteelterrein
Dorpsstraat 15	Kerkgebouw Gereformeerde kerk
Dorpsstraat 17	Boerderijcomplex
Dorpsstraat 49/51	Boerderijcomplex
Dorpsstraat 50	Voormalig hotel 'van Egmond'
Dorpsstraat 53	Dorpskerk
Dorpsstraat 59	Voormalige smederij
Dorpsstraat 70	Herenhuis
Dorpsstraat 70a	Koetshuis
Hofstedelaantje 1	Herenhuis
Bruggestraat	Brug over de Oude Rijn

8. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSpraak

8.1 Algemeen

Nadat het college in de gelegenheid is gesteld het bestemmingsplan in te zien, wordt het bestemmingsplan besproken in een overleg tussen de gemeente en verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemeoid. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. In bijlage 1 is de 'Nota inspraakreacties en artikel 10 BRO overleg' opgenomen, hier in zijn de reacties in het kader van artikel 10 BRO samengevat en beantwoord. Waar nodig zijn aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

8.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320). Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. In bijlage 1 is de 'Nota inspraakreacties en artikel 10 BRO

overleg' opgenomen, hier in zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Waar nodig zijn aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

BIJLAGE

NOTA INSPRAAKREACTIES EN ART. 10 BRO OVERLEG

VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

KOUDEKERK AAN DEN RIJN

Oktober 2007

INSPRAAKREACTIES

Ondernemers Vereniging Koudekerk ald Rijn

E. Schrama

Briefnr. 2007-1960

1. Indiener verzoekt de aangekondigde centrumvisie versneld uit te voeren, met het oog op noodzakelijke investeringen van haar leden en om kapitaalvernietiging te voorkomen.
2. Indiener spreekt de voorkeur uit voor verplaatsing van het huidige winkelcentrum naar een locatie in Koudekerk-Oost, gelegen dicht bij de bestaande bebouwing. De vrijkomende ruimte kan worden benut voor woningbouw en verplaatsing biedt tevens kansen om een nieuw wijkwinkelcentrum te combineren met bijvoorbeeld een zogenaamde 'brede school' en andere voorzieningen.
3. Er wordt gepleit voor het volgen van een parallel traject voor het stedenbouwkundig ontwerp voor Koudekerk-Oost en de voorgenomen centrumvisie.

Gemeentelijke beantwoording

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan van Koudekerk aan den Rijn is bewust een koppeling gelegd met de verschillende toekomstige ontwikkelingen aan de oostzijde van de kern. Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en doet dus (nog) geen concrete uitspraken over deze ontwikkelingen. Dit is nog niet mogelijk aangezien hiervoor eerst afzonderlijke studies moeten worden verricht; onder andere naar de stedenbouwkundige en functionele mogelijkheden, financiële haalbaarheid en tijdsplanning.

Het opstellen van de centrumvisie Koudekerk aan den Rijn staat gepland voor 2009-2010. Onderdeel van de ontwikkelingen in Koudekerk-Oost is de locatie Rijnpark (hieronder valt het terrein van de voormalige betonfabriek Bosbeton). Met de ontwikkeling van de locatie Rijnpark is de gemeente op het ogenblik druk bezig. Momenteel worden er diverse vooronderzoeken uitgevoerd alvorens er een stedenbouwkundig plan gemaakt kan worden voor de locatie "Rijnpark". Een grote diversiteit aan type woningen zal kenmerkend zijn voor de locatie "Rijnpark" en er wordt onderzocht of er een waterverbinding kan worden gemaakt met de Oude Rijn. Ook wordt nader bekeken of er een mogelijkheid bestaat voor de ontwikkeling van een brede school. Eén en ander is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde programma van randvoorwaarden.

De totale ontwikkeling van de locatie "Rijnpark" zal uiteindelijk plaats kunnen bieden aan zo'n 500 woningen, waarbij geldt dat de ontwikkeling gefaseerd zal worden uitgevoerd. Er wordt naar gestreefd om in 2008 de ontwerp plannen te presenteren aan de gemeenteraad en aan belangstellenden.

Er is derhalve sprake van twee parallelle trajecten tussen de plannen voor het "Rijnpark" en de op te stellen Centrumvisie.

Wako Exploitatie b.v.
F. Wagenaar
Postbus 21, 2396 ZG Koudekerk a.d. Rijn
Briefnr. 2007-1946

Indiener is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie A, nummer 1733 (Dorpsstraat 63) en de nummers 1728 en 1503 (Dorpsstraat 27 en 29).

Dorpsstraat 63

Niet alle opstallen zijn weergegeven op de bestemmingsplankaart. De nieuwe hooischuur, de nieuwe schuur ten westen van de woning en de oude hooischuur naast de groene loods ontbreken.

Agrarische bestemming

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'agrarisch' van de grond rond de woning. Verzocht wordt het gehele perceel de bestemming 'wonen' toe te kennen, aangezien de percelen niet meer als agrarische (productie)grond in gebruik zijn en dit in de toekomst ook niet verwacht wordt.

Inkrimping bouwvlak

Indiener is opgevallen dat het bouwvlak op het perceel ten westen van de woning aanzienlijk is verkleind, dan wel geheel verdwenen. Indiener maakt bezwaar tegen deze inkrimping, omdat het de ontwikkeling en het gebruik van het terrein beperkt en dit niet in overeenstemming is met het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Het bezwaar geldt ook voor Dorpsstraat 27 en 29.

Gemeentelijke beantwoording

Dorpsstraat 63

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betreffende opstallen worden op de plankaart ingetekend.

Agrarische bestemming

Aan het verzoek wordt voldaan. Het bestemmingsplan (plankaart) wordt aangepast conform het wijzigingsplan van 5 februari 2002.

Inkrimping bouwvlak

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden zijn inderdaad afgenomen. Het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage van 75% wordt vertaald naar de plankaart. Hiermee worden de bestaande bebouwingsrechten op de plankaart ingetekend. Dit geldt voor perceel Dorpsstraat 63 en Dorpsstraat 27-29.

J.H. Pennings

Europasingel 23, 2396 EJ Koudekerk a/d Rijn

Briefnr. 2007-1971

Indiener verzoekt dringend de uitbreidingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, op basis van het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Het betreft uitbreidingsmogelijkheden aan de zijgevel voor bijvoorbeeld een garage van ± 3 meter bij ± 7 meter.

Gemeentelijke beantwoording

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden conform het geldende bestemmingsplan op de plankaart ingetekend.

Smit supermarkt BV
P.G.J. Smit
Postbus 50, 2396 ZH Koudekerk a/d Rijn
Briefnr. 2007-1935

1. Indiener exploiteert de Albert Heijn supermarkt aan de Prins Bernhardstraat 9. Gevraagd wordt de bestemming van de panden aan de Prinses Wilhelminastraat (nummers 23 en 31) te veranderen van 'wonen' naar 'gemengd'. Dit in verband met een mogelijke vergroting van de supermarkt in de toekomst.
In dit verband wordt onderschreven hetgeen staat onder 'Functionele structuur' in hoofdstuk 2, blz 9 en 10.
2. Indiener geeft aan graag deel uit te maken van de werkgroep die de mogelijke centrumvisie gaat opstellen.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente gaat er vanuit dat het de panden aan de Prinses Wilhelminastraat 29 en 31 betreft (hoek Prinses Wilhelminastraat-Achterom) in plaats van 23 en 31 (zoals aangegeven in de brief), aangezien deze twee panden direct grenzen aan de Albert Heijn supermarkt. De gemeente neemt een wijzigingsbevoegdheid op voor de betreffende panden. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming te wijzigen van Wonen naar Gemengd t.b.v. de supermarkt aan de Prins Bernhardstraat 9.

De gemeente gaat akkoord met deelname aan de werkgroep voor de centrumvisie. Te zijner tijd wordt er contact opgenomen met de indiener.

Stichting Protestants-Christelijk Onderwijs 'De Woudse Venen'
H. Koele
Stichting Openbaar Primair Onderwijs Regio Alphen aan den Rijn
K. van Dam
Pres. Kennedylaan 22
2403 DP Alphen aan den Rijn
Briefnr. 2007-1956

Verzocht wordt bij de studie m.b.t. de toekomst van het (winkel)centrum en eventuele verplaatsing ervan ook de basisscholen te betrekken i.v.m. de op termijn te realiseren brede school.

Gemeentelijke beantwoording

Het opstellen van de centrumvisie Koudekerk aan den Rijn staat gepland voor 2009-2010. Onderdeel van de ontwikkelingen in Koudekerk-Oost is de locatie Rijnpark (hieronder valt het terrein van de voormalige betonfabriek Bosbeton). Met de ontwikkeling van de locatie Rijnpark is de gemeente op het ogenblik druk bezig. Momenteel worden er diverse vooronderzoeken uitgevoerd alvorens er een stedenbouwkundig plan gemaakt kan worden voor de locatie "Rijnpark". Een grote diversiteit aan type woningen zal kenmerkend zijn voor de locatie "Rijnpark" en er wordt onderzocht of er een waterverbinding kan worden gemaakt met de Oude Rijn. Ook wordt nader bekeken of er een mogelijkheid bestaat voor de ontwikkeling van een brede school. Eén en ander is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde programma van randvoorwaarden.

De totale ontwikkeling van de locatie "Rijnpark" zal uiteindelijk plaats kunnen bieden aan zo'n 500 woningen, waarbij geldt dat de ontwikkeling gefaseerd zal worden uitgevoerd. Er wordt naar gestreefd om in 2008 de ontwerp plannen te presenteren aan de gemeenteraad en aan belangstellenden.

Wanneer er duidelijkheid is over de haalbaarheid van een Brede School dan kan dat meegenomen worden in de ontwikkeling van de Centrumvisie.

Colijn Verzekeringen

F.J. Colijn

Postbus 78, 2396 ZH Koudekerk aan den Rijn

Briefnr. 2007-1892

Indiener geeft aan dat in Koudekerk geen financiële dienstverlener voor verzekeringen en bankzaken, financieringen en hypotheek meer is gevestigd. Daar is wel behoefte aan, mede gezien een toekomstige groei van de bevolking.

Dienstverlening middels een "inloopkantoor" in de directe nabijheid van winkels is volgens de indiener complementair aan het huidige winkel- en dienstenaanbod en kan bepalend zijn om het winkelend publiek binnen Koudekerk te houden. Er wordt derhalve verzocht bij de zienswijze voor het verplaatsen van winkels, scholen en zorg tevens rekening te houden met ruimte voor financiële dienstverlening.

Gemeentelijke beantwoording.

De toekomstige plannen aangaande de winkelvoorzieningen en scholenlocaties moeten nog nader in studie worden gebracht. Hierbij komen ook de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van andere functies aan de orde, waaronder eventuele kantoren en financiële dienstverleners.

ARTIKEL 10 BRO OVERLEGREACTIES

*Provincie Zuid-Holland
Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
J.C. Wassens
Postbus 90602
2509 LP Den Haag*

Streekplan Zuid-Holland Oost

In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost van 30 mei 2007, met name wat betreft de:

1. Mogelijk grotere vraag naar onderwijsvoorzieningen;
2. Mogelijk grotere vraag naar seniorenvoorzieningen.

Indiener verzoekt daarom nader in te gaan op de relatie tussen de streekplanherziening en het voorliggende bestemmingsplan en daarbij tevens in te gaan op mogelijke ruimteclaims die gevolgen kunnen hebben voor het plangebied.

Luchtkwaliteit

1. Indiener deelt mee dat de genoemde Meetregeling luchtkwaliteit 2005 inmiddels is gewijzigd (paragraaf 6.5) en vraagt de plantekst hierop aan te passen.
2. In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied op de luchtkwaliteit.
3. Indiener deelt mee dat de resultaten van de rapportage luchtkwaliteit 2006 in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt dienen te zijn.

Geluidskwaliteit

Er wordt niet ingegaan op de vraag in hoeverre de aangewezen te ontwikkelen locaties mogelijk zijn in relatie tot de geluidszones van de Lagewaard en Hoogewaard. Gevraagd wordt de haalbaarheid van deze locaties inzichtelijk te maken.

Externe veiligheid

1. In het plangebied ligt een bestaande inrichting (zwembad met chloorinstallatie) die valt onder het BEVI. Indiener stemt niet in met de redenering dat een groepsrisicoverantwoording hiervoor niet nodig is, ook al voorziet het plan niet in een verandering binnen het invloedsgebied van 90 meter.
2. Indiener stelt dat de hoogte van het groepsrisico gemotiveerd moet worden, waarbij het feit dat er sprake is van een bestaande situatie argumenten biedt voor een ruimere afweging.
3. Indiener vraagt te onderzoeken of de bestaande veiligheidssituatie verbeterd kan worden, waarbij de verantwoording van het groepsrisico een belangrijke rol speelt.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Er wordt verzocht een nadere uitwerking van de systematiek op te nemen in relatie tot de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke situatie.

Water

1. Indiener verzoekt een beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie op te nemen. Hierbij dient ten minste worden ingegaan op de aspecten kwantiteit, kwaliteit en waterkering en eventueel hieraan gekoppelde problemen.
2. Verzocht wordt de verwijzing op pagina 38 naar de nota "Bestemmingsplannen blauw gekleurd" te schrappen, aangezien deze nota is achterhaald door de nota "Regels voor Ruimte".
3. Verzocht wordt overleg te voeren met de waterbeheerder en de resultaten te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is een vereiste ingevolge de nota Regels voor Ruimte.
4. Indiener constateert dat de waterkering langs de Lange Waard niet bestemd is. Indiener constateert dat de waterkering ter hoogte van de Molenboezem niet direct langs de Oude Rijn loopt, maar ten noorden van het rijksmonument. Verzocht wordt hierover overleg te voeren met de waterbeheerder en waar nodig de plankaart aan te passen.
5. Indiener meent dat het hanteren van de term hoofdbestemming (o.a. in artikel 14.2 van de voorschriften) voor verwarring zorgt. De hoofdbestemming is in wezen de secundaire bestemming en moet daarom als zodanig worden benoemd. Verzocht wordt de voorschriften hierop aan te passen.

Cultureel erfgoed

Indiener verzoekt de voorschriften en toelichting met elkaar in overeenstemming te brengen wat betreft uitbouwingsmogelijkheden op een terrein met archeologische waarden. 10 m² dient de maximale uitbreidingsruimte te zijn hierbij.

Financiële uitvoerbaarheid

Verzocht wordt een paragraaf op te nemen waar in wordt gegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling ten noorden van perceel Hoogewaard 143.

Gemeentelijke beantwoording

Streekplan Zuid-Holland Oost

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin zal de streekplanherziening worden opgenomen en zal een relatie worden gelegd met mogelijk toekomstige ruimteclaims (senioren, scholing). Overigens wordt in het bestemmingsplan weldegelijk rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Zo wordt er over enige tijd een afzonderlijke studie verricht met betrekking tot de toekomst van het (winkel)centrum en eventuele verplaatsing daarvan. Deze ontwikkelingen spelen zich echter buiten het plangebied af en hebben voor een conserverend bestemmingsplan (vooralsnog) niet direct gevolgen.

Luchtkwaliteit

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De Milieudienst West-Holland heeft onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en conclu-

deert dat er geen overschrijdingen plaats vinden. De onderzoekgegevens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Geluidskwaliteit

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De Milieudienst West-Holland heeft onderzoek gedaan naar geluidskwaliteit en concludeert: Het plan "Lekx" ligt op gemiddeld 45 meter van de wegrand van de Hoogwaard. De Hoogwaard is onlangs, tot aan de Weidedreef, omgevormd tot 30 km-zone. Dit betekent dat er, op basis van de Wet geluidhinder, voor de planontwikkeling geen akoestisch onderzoek meer nodig is. Uiteraard dienen de woningen en appartementen wel te voldoen aan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit staat een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) toe.

De conclusie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

De situatie rondom het zwembad wordt nader toegelicht en leidt tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook het groepsrisico wordt daarin nader gemotiveerd. Overigens blijkt uit advies van de Milieudienst West-Holland dat de situatie voldoende is uitgewerkt. Een nader onderzoek naar (verbetering van) de veiligheidssituatie is binnen het traject van een nieuw bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering en bedrijvigheid

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De Milieudienst West-Holland heeft onderzoek gedaan naar de milieuzonering en bedrijvigheid binnen het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van de nieuwe VNG "bedrijven en milieuzonering" (systematiek). Daarnaast wordt een onderbouwing geven ten opzichte van de ontwikkelingslocatie Lekx.

Water

1. De overlegreactie leidt tot aanpassing aan de toelichting van het bestemmingsplan. In overleg met het hoogheemraadschap wordt een beschrijving van de huidige watersituatie opgenomen.
2. De overlegreactie leidt tot aanpassing aan de toelichting van het bestemmingsplan. De betreffende verwijzing wordt geschrapt.
3. Een overleg met het hoogheemraadschap is gepland. De resultaten daarvan worden opgenomen in de toelichting.
4. De opgenomen waterkering is ingetekend conform het vigerende bestemmingsplan. Tijdens het geplande overleg met het hoogheemraadschap is de (exacte) ligging van de waterkering een van de te bespreken onderwerpen. Het hoogheemraadschap heeft overigens ook een reactie ingediend met betrekking tot de ligging van de waterkering. De plankaart van het bestemmingplan zal hierop dan ook worden aangepast.
5. Het gebruik van de term hoofdbestemming binnen bestemmingsplannen is gebruikelijk wanneer sprake is van dubbelbestemmingen. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Toelichting en voorschriften worden ten aanzien van de archeologische waarden op elkaar afgestemd. Overi-

gens is de betreffende 10 m² geen maat voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden, maar dient als ondergrens voor het aanvragen van een aanlegvergunning.

Financiële uitvoerbaarheid

De ingediende overlegreactie leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan in de toelichting.

*VROM-Inspectie Regio Zuid-West
Drs. J.C. van Scherpenzeel
Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
Briefnr. 2007-2147*

Tevens reactie van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Archeologisch waardevol gebied

Ter bescherming van het Archeologisch waardevolle gebied is artikel 13 in de voorschriften opgenomen. Eén van de terreinen van zeer hoge archeologische waarde (ten noorden van Slot Groot Poelgeest) is wettelijk beschermd. Indien hier bodemverstorende werkzaamheden gepland worden dient op grond van de Monumentenwet de Monumentenvergunning aangevraagd te worden bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en niet bij het College van B&W. Verzocht wordt artikel 13 hier op aan te passen.

Luchtkwaliteit

In het plan is ten aanzien van de luchtkwaliteit rekening gehouden met informatie uit 2005. Geadviseerd wordt bij de verdere planvorming uit te gaan van de meest recente gegevens van de Milieudienst West-Holland.

Gemeentelijke beantwoording

Archeologisch waardevol gebied

De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 13 van de voorschriften wordt zodanig gewijzigd dat bij bodemverstorende werkzaamheden op grond van de Monumentenwet de Monumentenvergunning aangevraagd dient te worden bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en niet bij het College van B&W.

Luchtkwaliteit

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De Milieudienst West-Holland heeft recent onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en concludeert dat er geen overschrijdingen plaats vinden. De onderzoeksgegevens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ministerie van Defensie, Defensie Materieel Organisatie
P. Dijkstra
Postbus 90822, MPC 58A, 2509 LV Den Haag
Briefnr. 2007-1807

De indiener deelt mee dat de 12" brandstofleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) niet bij het bestemmingsplan is betrokken.

Gemeentelijke beantwoording

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Kamer van Koophandel Rijnland
Drs. B. van Maren-Veselka
Postbus 2125, 2400 CC Alphen a/d Rijn
Briefnr. 2007-2175

1. Indiener onderschrijft het realiseren van doorzichten op strategische punten, zoals beschreven op pagina 9 (eerste alinea). De oevers aan de Oude Rijn dienen zodoende niet geheel geprivatiseerd te worden, maar moeten ook voor een grotere groep gebruikswaarde hebben.
2. Gevraagd wordt bij de aanpassing van de kruising van de Hoogewaard en Lagewaard nadrukkelijk rekening te houden met het vrachtverkeer. In ieder geval totdat er een alternatieve ontsluiting (bv. Maximabrug) gerealiseerd is moeten de voertuigen de kruising kunnen blijven passeren.
3. Indiener is een voorstander van het versterken van de groenstructuur aan de oostrand en het begrenzen van de kern met bijvoorbeeld een watergang.

Gemeentelijke beantwoording

1. Waar mogelijk zal het handhaven van doorzichten in het bestemmingsplan tot uiting komen, zodat deze zone voor een grotere groep gebruikswaarde heeft. In veel gevallen is er echter nu al sprake van privégronden langs de Oude Rijn. In deze gevallen zal gebruikswaarde voor een grotere groep (bewoners) niet mogelijk zijn.
2. Het bestemmingsplan wijzigt niet de verkeerssituatie of bereikbaarheid voor wat betreft vrachtverkeer. Het bestemmingsplan onderschrijft de problematiek op dit punt, maar er zijn geen plannen opgenomen om dit te wijzigen. Het passeren van de kruising blijft ook voor vrachtverkeer mogelijk.
3. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Ir. J.P.T. Caris

Postbus 156, 2300 AD Leiden

Briefnr. 2007-2291

1. Indiener mist in hoofdstuk 6.4.2 een goede beschrijving van het watersysteem.
2. Verzocht wordt op te nemen dat het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken stimuleert en welke uitgangspunten zij hanteert.
3. Indiener geeft aan dat de waterkering verkeerd staat ingetekend op de plankaart. Ook de Molenboezem en de Lagenwaardse Watering maken deel uit van de Rijnlandse boezem. De kering ligt tussen de boezem en de polders.
4. Indiener geeft aan dat in de waterkering in principe niet gebouwd mag worden. Volgens de 'Keur van Rijnland' is in sommige gevallen ontheffing mogelijk.
5. Gevraagd wordt de dubbelbestemming Waterkering met de aangegeven beschermingszones op de plankaart over te nemen.
6. Gevraagd wordt het gemaal Hogewaardsepolder op te nemen binnen de bestemming Water (of Waterstaattoeleinden).
7. Indiener verzoekt de tabel van het overkluizingsbeleid te vervangen door een nieuwe tabel. Tevens is voor het aanbrengen van overkluizingen een ontheffing van de Keur noodzakelijk.
8. Verzocht wordt het Rioolgemaal Koudekerk en de afvalwatertransportleiding naar de AWZI Alphen-K&Z in de voorschriften en op de plankaart over te nemen. Voor de genoemde leiding wordt verzocht een strook grond te bestemmen van vijf meter breed (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding).
9. Indiener legt een zevental beperkingen op aan het grondgebruik van de voor leidingen bestemde gronden.

Gemeentelijke beantwoording

1. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ingediende voorstel voor beschrijving van het watersysteem wordt in de toelichting opgenomen.
2. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het afkoppelen de uitgangspunten van het hoogheemraadschap worden in de toelichting opgenomen.
3. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plankaart wordt zodanig aangepast dat ook de waterkering wordt ingetekend aan de Molenboezem en de Lagenwaardse Watering.
4. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels m.b.t. de Keur worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijke en gewenst om in de voorschriften te verwijzen naar andere regelgeving. Deze bepalingen zijn vastgelegd in de Keur van Rijnland en gelden sowieso. Het voorstel is om hier een duidelijke verwijzing in de toelichting voor op te nemen.
5. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plankaart wordt zodanig aangepast dat de waterkering inclusief beschermingszones op de kaart wordt ingetekend.

6. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plankaart wordt zodanig aangepast dat het gemaal Hoogwaardsepolder wordt opgenomen binnen de bestemming Water.
7. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nieuwe tabel aangaande overkluizingen wordt opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan. Het beleid aangaande ontheffingen van de Keur wordt opgenomen in de toelichting (zie ook de reactie onder 4).
8. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het Rioolgemaal Koudekerk en de afvalwatertransportleiding naar de AWZI Alphen-K&Z worden in de voorschriften en op de plankaart opgenomen.
9. De ingediende vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De opgenomen beperkingen worden opgenomen t.b.v. bescherming van de afvalwatertransportleiding.

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	12
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	15
Artikel 3 - Agrarisch	15
Artikel 4 - Bedrijf	17
Artikel 5 - Gemengd	21
Artikel 6 - Groen	23
Artikel 7 - Maatschappelijk	25
Artikel 8 - Sport	28
Artikel 9 - Verkeer - Verblijf	30
Artikel 10 - Water	32
Artikel 11 - Wonen	34
Artikel 12 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	40
Artikel 13 - Waterkering (dubbelbestemming)	42
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	45
Artikel 14 - Overige toepassingen	45
Artikel 15 - Algemene bepalingen met betrekking tot gebruik	46
Artikel 16 - Nadere eisen	47
Artikel 17 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid	48
Artikel 18 - Algemene wijzigingsbevoegdheid	50
Artikel 19 - Procedurevoorschriften	51
4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	53
Artikel 20 - Overgangsbepalingen	53
Artikel 21 - Strafbepaling	54
Artikel 22 - Slotbepaling	55

Bijlage:

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Plankaart nr. 211x02015-pk1 (deelkaart 1, deelkaart 2, deelkaart 3)

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aanbouw:
een met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw;
2. aaneengesloten woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aangebouwde woningen;
3. abiotische waarden:
de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen;
4. achtergevel:
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
5. achtergevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
6. afvalcontainer:
een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoelt artikel 1.1, eerste lid van de Wet- milieubeheer;
7. agrarische bedrijfsuitoefening:
een bedrijf, gericht op het continue en duurzaam voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
 1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw;
 2. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het af-richten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate plaatsvindt,

¹ In alfabetisch-lexicografische volgorde.

- geheel of nagenoeg geheel op open grond;
3. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
 4. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 5. bollenteelt: de teelt van bollen;
 6. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;
-
8. ambachtelijk bedrijf:
het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk;
 9. archeologische deskundige:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundige op het gebied van de archeologie;
 10. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 11. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak c.q. bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend;
 12. bedrijfsmatige activiteiten in een woning:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
 13. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
 14. beroepsmatige activiteiten in een woning:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

15. **bestaand bouwwerk:**
een bouwwerk, dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
16. **bijgebouw:**
een van het hoofdgebouw vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
17. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
18. **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
19. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolderverdieping;
20. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
21. **bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop gebouwen zijn toegelaten;
22. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **dagrecreatie:**
vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van een nachtverblijf;

24. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
25. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
26. ééngezinswoningen:
woningen die bestemd zijn voor de bewoning door ééngezinshuishoudens;
27. erf:
het gedeelte van een perceel binnen de bestemming Wonen, gelegen achter de voorgevellijn tot aan de achterste perceelsgrens en niet gelegen binnen het bouwvlak;
28. extensieve recreatie:
vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving;
29. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, die valt onder artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr.50);
31. geschakelde woningen:
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
32. gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen of aaneengesloten woningen), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

- 33. halfvrijstaande woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
- 34. hoekperceel:
een perceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of aan het openbaar groen;
- 35. hoekwoning:
een woning gelegen op een hoekperceel;
- 36. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 37. horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 38. horecabedrijf categorie I:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bedrijfsmatig overwegend ter plaatse bereide kleinere etenswaren en alcoholvrije drank verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;
- 39. horecabedrijf categorie II:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak overwegend ter plaatse bereide maaltijden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcohol houdende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonduren zijn geopend;
- 40. Jongerenontmoetingsplaats (JOP):
een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 41. kantoor:
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

42. kunstwerken:
civieltechnische bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
43. lijst van bedrijfsactiviteiten:
de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel van deze voorschriften uitmaakt;
44. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen op het gebied van:
- openbaar bestuur en overheidsdiensten;
 - levensbeschouwelijke organisaties (o.a. kerk);
 - onderwijs;
 - gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
 - uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;
 - culturele voorzieningen;
 - speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen (JOP);
 - sportvoorzieningen;
45. oeverlijn:
de bestemmingsgrens die de grens vormt tussen land en water;
46. ondergeschikt bouwdeel:
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
47. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde:
werken, geen bouwwerken zijnde die onder peil plaatsvinden;
48. ondergrondse werkzaamheden:
werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
49. ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;
50. opslag:
het bewaren van roerende zaken, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;
51. overkluizing:
een bouwwerk met een open constructie, welke gedeeltelijk of geheel in het

water gesitueerd is;

52. parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
53. peil:
- voor gebouwen, waarvan de hoofdingang onmiddellijk aan een weg grenst of minder dan 5 meter daarvan: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
 - in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van het bestaande terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld);
54. perifere detailhandel:
detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;
55. plan:
het bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn' (nr.211x02015.041108_3) van de gemeente Rijnwoude;
56. plankaart:
de tekeningen (nr.211x02015, -pk1, -pk 2, -pk3) van het bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn';
57. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
58. seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar;

- 59. speeltoestel:
een speeltoestel als bedoeld in artikel 1 sub c, van het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen;
- 60. stedenbouwkundige kwaliteit:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in het gebied;
- 61. tuin:
het gedeelte van een perceel binnen de bestemming Wonen, gelegen voor de voorgevellijn;
- 62. verblijfsrecreatie:
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;
- 63. voorgevel:
de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw;
- 64. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn;
- 65. voorgevelrooilijn:
bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoegd regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;
- 66. voorziening van algemeen nut:
een openbare voorziening ter verzorging van zekere voorzieningen ten nutte van het publiek, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
- 67. vrijstaande woning:
een woning die vrij staat van een andere woning;
- 68. weg:
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van

de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

- 69. winkel:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor een ambachtelijk bedrijf, voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;
- 70. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 71. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 72. zijgevel:
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;
- 73. zijgevellijn:
denkbeeldige of op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.
- 74. zorgwoningen:
woningen die bestemd zijn voor bewoning door huishoudens waarvan tenminste één van de leden een zorgbehoefte heeft.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
2. afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
3. de dakhelling:
de hoek van een dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. goothoogte van gebouwen:
vanaf het aansluitende en afgewerkte terrein tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat wanneer zich één of meer dakkapellen of vergelijkbare bouwwerken op meer dan 50% van de gevelbreedte bevinden, de goothoogte van dit bouwwerk als goothoogte van het gebouw geldt;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
7. (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het aansluitende en afgewerkte terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
8. inhoud van een gebouw:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakka-

pellen;

9. lengte, breedte en diepte bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
10. meten op de plankaart:
op de plankaart dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. instandhouding van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. de aanleg en instandhouding van parkeer-, laad- en losvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Dubbelbestemming

In aanvulling op het bepaalde in 3.1 zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarde, zoals bedoeld in artikel 12.

3.3 Verhouding hoofd-/ dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

3.4 Bouwvoorschriften

3.4.1 Voor het bouwen van gebouwen, gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen mag ten hoogste 75% van het gehele bouwperceel bedragen;
- c. de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 m¹;
- e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5,5 m¹.

3.4.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;

- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m¹.

3.5 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. pelsdierhouderij;
- b. intensieve veeteelt;
- c. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- d. zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning;
- e. seksinrichting.

3.6 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van **wijzigingsbevoegdheid III (Locatie Weidedreef Oost)** te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Groen, Water en Verkeer-Verblijf met dien verstande dat:

- a. er maximaal 20 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden, bestaande uit 11 vrijstaande woningen en 9 aaneengesloten woningen in 3 blokken;
- b. de goothoogte maximaal 6 m¹ bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 10 m¹ bedraagt;
- d. parkeren conform de gemeentelijke parkeernota geschiedt;
- e. bij een totaal vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

3.7 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 3.6 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 4 - Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel, met dien verstande dat maximaal 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een maximaal oppervlak van 45 m²;
- c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- d. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- e. productiegebonden detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tc) op de plankaart een tuincentrum;
- g. water- en groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 4.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

4.3 Verhouding hoofd-/ dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

4.4 Bouwvoorschriften

4.4.1 Voor het bouwen van gebouwen, gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen mag ten

- hoogste 75% van het gehele bouwperceel bedragen;
- c. de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 m¹;
- e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5,5 m¹.

4.4.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m¹;
- c. de maximale hoogte van opslag bedraagt 4 m¹;
- d. de maximale bouwhoogte van de overige 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' bedraagt 3 m¹.

4.4.3 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹;
- b. het maximaal oppervlak per gebouw bedraagt 15 m².

4.5 Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.4.1 teneinde het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de vergroting ten opzichte van het bestaande bouwvlak maximaal 15% bedraagt;
- b. de milieukwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Onder milieukwaliteit wordt in ieder geval verstaan de gevolgen voor de externe veiligheid, flora en fauna, bodem- en grondwaterkwaliteit en de mate van hinder voor de omliggende functies;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid en brandveiligheid is gewaarborgd;
- f. op het perceel de benodigde parkeer-, laad- en losruimte voldoende aanwezig is.

4.6 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. de verkoop en/of opslag van motorbrandstoffen;

- c. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 4.1 onder f en productiegebonden detailhandel;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. seksinrichting;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voorzover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- g. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, voorzover het woningen betreft;
- h. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming.

4.7 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1, sub a en b, teneinde bedrijven toe te laten die:

- (1) voorkomen in een hogere categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- (2) niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd;

bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf, de visuele hinder en de verkeersaantrekkende werking.

4.8 Wijziging

4.8.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gewijzigd door het onderbrengen van een bedrijf in een andere categorie, dan wel door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne, dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

4.8.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van **wijzigingsbevoegdheid I (Locatie Lekx)** te wijzigen in de bestemming Wonen en Verkeer-Verblijf met dien verstande dat:

- a. er maximaal 12 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden;
- b. de bestaande bedrijfswoning omgezet kan worden in een (burger)woning;
- c. de goothoogte maximaal 6 m¹ bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 9 m¹ bedraagt;
- e. parkeren conform de gemeentelijke parkeernota geschiedt;
- f. bij een totaal vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel

ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

4.9 Procedure vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in 4.5 en 4.7 en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 4.8 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 5 - Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat een functiewijziging naar een geluidsgevoelige functie niet toegestaan is;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) op de plankaart horecabedrijven met een maximale categorie II;
- e. een supermarkt aan de Prins Bernhardstraat 9;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Monumenten Inventarisatie Project' beschermwaardige panden;
- g. ambachtelijke bedrijvigheid;
- h. wonen, met dien verstande dat in geval van wonen in het gehele pand de voorschriften gelden zoals vastgesteld voor de bestemming Wonen in artikel 11;

5.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 5.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarde, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

5.3 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

5.4 Bouwvoorschriften

5.4.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijke oppervlak van hoofdgebouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 75% van het oppervlak van het bouwperceel bedragen;
- c. de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 m¹;
- e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5,5 m¹.

5.4.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m¹.

5.5 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning;
- c. perifere detailhandel;
- d. supermarkt, anders dan bedoeld in 5.1 onder e;
- e. seksinrichting.

Artikel 6 - Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen (JOP);
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vo) op de plankaart volkstuinten;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dw) op de plankaart een dierenweide;
- e. langzaamverkeerroutes;
- f. actieve en passieve recreatie met de daarbij behorende functionele voorzieningen;
- g. beeldende kunst;
- h. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. overkluizingen;
- k. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 6.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

6.3 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

6.4 Bouwvoorschriften

6.4.1 Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 6.1 bedoelde doeleinden toegestaan.

6.4.2 Voor het bouwen van gebouwen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹;
- b. het maximale oppervlak per gebouw bedraagt 15 m².

6.4.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 4 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m¹;
- c. de maximale bouwhoogte van afvalcontainers bedraagt 2 m¹;
- d. het maximale oppervlakte per afvalcontainer bedraagt 4 m²;
- e. voor overkluizingen gelden de bepalingen als bedoeld in 10.4.2;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 4 m¹.

6.5 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. verblijfsrecreatie;
- c. seksinrichting.

Artikel 7 - Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat een functiewijziging naar een geluidsgevoelige functie, voor zover gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 50 dB(A) contour, niet toegestaan is;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bg) op de plankaart een begraafplaats;
- c. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Monumenten Inventarisatie Project' beschermwaardige panden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. jongerenontmoetingsplaatsen (JOP), uitsluitend bij speelvoorzieningen, culturele voorzieningen, openbaar bestuur en overheidsdiensten, onderwijs en sportvoorzieningen;
- g. parkeer-, laad- en losvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. overkluizingen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

7.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 7.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

7.3 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

7.4 Bouwvoorschriften

7.4.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven mag

het betreffende bouw- of bestemmingsvlak tot maximaal dat percentage worden bebouwd .

- 7.4.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de gebouwen mogen buiten het bouwvlak opgericht worden;
 - het maximaal oppervlak per bijgebouw bedraagt 20 m²;
 - de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3 m¹;
 - per bestemmingsvlak zijn maximaal 2 bijgebouwen toegestaan.
- 7.4.3 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹;
 - het maximaal oppervlak per gebouw bedraagt 15 m².
- 7.4.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 m¹;
 - de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 4 m¹;
 - de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m¹;
 - voor overkluizingen gelden de bepalingen als bedoeld in 10.4.2;
 - de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 3 m¹.
- 7.5 Gebruiksvoorschriften
- Specifieke gebruiksvoorschriften
- Tot een strijdig gebruik van de gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- wonen;
 - opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
 - detailhandel;
 - verblijfsrecreatie.
 - seksinrichting;
- 7.6 Vrijstelling bouwvoorschriften
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.4.1 teneinde het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:
- de vergroting ten opzichte van het bestaande bouwvlak maximaal 15% bedraagt;
 - de milieukwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Onder milieukwaliteit wordt in ieder geval verstaan de gevolgen voor de externe veiligheid, flora en fauna, bodem- en grondwaterkwaliteit en de mate van hinder voor de omliggende functies;

- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid en brandveiligheid is gewaarborgd;
- f. parkeren conform de gemeentelijke parkeernota geschied.

7.7 Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 7.6 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 8 - Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. sporthallen / sportverenigingen;
- c. recreatieactiviteiten;
- d. een zwembad;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. perceelsontsluitingen;
- g. wegen en parkeervoorzieningen.

8.2 Dubbelbestemming

In aanvulling op het bepaalde in 8.1 zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;

8.3 Verhouding hoofd-/ dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

8.4 Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 8.1 bedoelde doeleinden toegestaan.

8.4.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in sub c en e;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a van dit lid mogen bijgebouwen ten dienste van de bestemming ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat het oppervlak maximaal 1% van de gronden behorende bij een sportvereniging mag bedragen met een maximum van 100 m²;
- d. de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3 m¹;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub a tot en met d geldt dat, ook buiten de bouwvlakken, gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m¹ en een maximaal oppervlakte van 15 m².

- 8.4.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximale hoogte van lichtmasten en overige masten bedraagt 15 m¹;
 - b. de maximale hoogte van tribunes bedraagt 10 m¹;
 - c. de maximale hoogte van overige bouwwerken bedraagt 2,5 m¹.
- 8.5 Gebruiksvoorschriften
- Specifieke gebruiksvoorschriften
- Tot een strijdig gebruik van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. wonen;
 - b. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
 - c. verblijfsrecreatie;
 - d. seksinrichting.
- 8.6 Vrijstelling bouwvoorschriften
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.4.1 teneinde het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:
- a. de vergroting ten opzichte van het bestaande bouwvlak maximaal 15% bedraagt;
 - b. de milieukwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Onder milieukwaliteit wordt in ieder geval verstaan de gevolgen voor de externe veiligheid, flora en fauna, bodem- en grondwaterkwaliteit en de mate van hinder voor de omliggende functies;
 - c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de verkeersveiligheid en brandveiligheid is gewaarborgd;
 - f. parkeren conform de gemeentelijke parkeernota geschied.
- 8.7 Procedure vrijstellingsbevoegdheid
- Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 8.6 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 9 - Verkeer - Verblijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer – Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een plein, met de daarbij behorende functionele voorzieningen;
- b. wegen met een functie voor verblijf en verkeer (ontsluitingswegen, erftoegangswegen en erven);
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gb) garageboxen.
- d. groenvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- e. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen (JOP);
- f. beeldende kunst;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. overkluizingen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;

9.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 9.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

9.3 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

9.4 Bouwvoorschriften

9.4.1 Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

9.4.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹
- b. het maximale oppervlak per gebouw bedraagt 15 m².

9.4.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van kunstwerken bedraagt 5 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte van afvalcontainer bedraagt 2 m¹;
- c. het maximale oppervlakte per afvalcontainer bedraagt 4 m².
- d. de hoogte van de geluidwerende voorzieningen bedraagt 3 m¹;
- e. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 m¹;
- f. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 4 m¹;
- g. voor overkluizingen gelden de bepalingen als bedoeld in 10.4.2;
- h. de maximale hoogte van de overige bouwwerken bedraagt 5 m¹.

9.4.4 Het in 9.4.3 bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die een werk van beeldende kunst vormen.

9.5 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. verblijfsrecreatie;
- c. seksinrichting.

Artikel 10 - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken;
- b. overkluizingen en vlonders;
- c. een gemaal;
- d. kunstwerken.

10.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 10.1 zijn de gronden:

- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
- b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.

10.3 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

10.4 Bouwvoorschriften

10.4.1 Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

10.4.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van de overige bouwwerken bedraagt 1 m¹.
- b. voor overkluizingen gelden de volgende bepalingen:

breedte oppervlaktewater	maximale breedte overkluizing (gemeten haaks op de waterlijn)	maximale lengte (gemeten langs de waterlijn)	maximaal oppervlak overkluizing
< 3 meter	niet toegestaan		
• 3 meter en < 10 meter	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	maximaal de helft van de lengte van het perceel met een maximum van 5 m	n.v.t.
• 10 meter en < 20 meter	idem	idem	5 m ²
• 20 meter en < 50 meter	idem	idem	10 m ²

• 50 meter	idem	idem	15 m ²
> 100 meter	Concrete voorwaarden t.a.v. de waterkwaliteit in brede oppervlaktewateren (meren en plassen) kunnen voor overkluizingen vooralsnog niet worden gegeven. Het aanbrengen van overkluizingen in deze wateren dient dan ook in overleg met de waterbeheerder te gebeuren (vergunningplicht blijft in stand).		

10.5 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. verblijfsrecreatie;
- c. seksinrichting.

Artikel 11 - Wonen

- 11.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen;
 - b. beroepsmatige activiteiten zulks met een maximum van 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw of maximaal 45 m²;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gb) op de plankaart garageboxen;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ww) op de plankaart drie woonwagens;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'Monumenten Inventarisatie Project' beschermwaardige panden;
 - f. overkluizingen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. tuinen.
- 11.2 Dubbelbestemmingen
In aanvulling op het bepaalde in 11.1 zijn de gronden:
- a. tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 12;
 - b. tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering, zoals bedoeld in artikel 13.
- 11.3 Verhouding hoofd-/ dubbelbestemming
Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.
- 11.4 Bouwvoorschriften
- 11.4.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:
- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. binnen het bouwvlak mag overeenkomstig de op de plankaart opgenomen aanduidingen worden gebouwd:
 - (v) uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 - (hv) uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan;
 - (a) uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan;
 - (s) uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;

- c. de minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor een halfvrijstaande woning 3 m¹. De minimale afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt voor een vrijstaande woning 3 m¹.
- d. per bouwperceel mag er één woning aanwezig zijn, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op gestapelde woningen.

11.4.2 De op de plankaart aangeduide objecten 'Monumenten Inventarisatie Project' mogen slechts worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien en voorzover het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zijnde de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande totaliteit van:

- a. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, dakgelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten;
- c. gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.

11.4.3 Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen binnen zone 'erf' en binnen het bouwvlak gelden per bouwperceel de volgende bepalingen:

- a. voor alle gezamenlijke gronden binnen zone 'erf' geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per bouwperceel tot 300 m² bedraagt maximaal:
 - (1) 50 m² bij aaneengesloten woningen;
 - (2) 55 m² bij halfvrijstaande-, vrijstaande- en hoekwoningen;

met dien verstande dat dit oppervlak vermeerderd mag worden met het oppervlak zoals bedoeld in 11.4.4;

- c. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per bouwperceel groter dan 300 m² bedraagt maximaal:
 - (1) 50 m² bij aaneengesloten woningen, vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het perceel groter is dan 300 m², zulks met een absoluut maximum van 75 m²;
 - (2) 55 m² bij halfvrijstaande-, vrijstaande- en hoekwoningen, vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het perceel groter is dan 300 m², zulks met een absoluut maximum van 100 m²;

met dien verstande dat dit oppervlak vermeerderd mag worden met het oppervlak zoals bedoeld in 11.4.4;

- d. de afstand van aanbouwen tot de voorgevellijn, niet zijnde de zijgevellijn bij hoekpercelen, bedraagt ten minste 1 m¹;
- e. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn, niet zijnde de zijgevellijn bij hoekpercelen, bedraagt ten minste 3 m¹;
- f. de afstand van een garage tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens

- bedraagt ten minste 6 m¹;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
 - h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m¹;
 - i. de goothoogte van aanbouwen bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m¹;
 - j. de bouwhoogte van aanbouwen bedraagt maximaal 4,5 m¹;
 - k. de overschrijding van de achtergevellijn door aanbouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
 - l. voor overschrijding van de zijgevellijn geldt dat de maximale breedte van aanbouwen minimaal gelijk dient te zijn aan de afstand tot de voorgevel, met dien verstande dat:
 - (1) de breedte maximaal 3 m¹ bedraagt;
 - (2) de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m¹ bedraagt bij halfvrijstaande-, vrijstaande- en hoekwoningen;
 - (3) de afstand tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m¹ bedraagt.
- 11.4.4 Voor het bouwen van aanbouwen voor de voorgevel gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen de zone 'tuin' mag per gevelvlak van een woning één aanbouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m¹;
 - c. de bouwdiepte bedraagt maximaal 0,9 m¹;
 - d. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m¹;
 - e. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van het betreffende gevelvlak van een woning.
- 11.4.5 Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen ter plaatse van de aanduiding (ww) als bedoeld in 11.1 onder d gelden de volgende bepalingen:
- a. het gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen en aanbouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 20 m².
- 11.4.6 Voor het bouwen van garageboxen, als bedoeld in 11.1 onder c gelden de volgende bepalingen:
- b. garageboxen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding gebouwd worden;
 - c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m¹.
- 11.4.7 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen binnen zone 'erf' bedraagt 2 m¹;
 - b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld in

- a, bedraagt 1 m¹;
- c. de maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,7 m¹;
- d. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m¹;
- e. voor overkluizingen gelden de bepalingen als bedoeld in 10.4.2;
- f. de maximale bouwhoogte van de overige 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' bedraagt 3 m¹.

11.5 Vrijstelling bouwvoorschriften

11.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van vrijstaande woningen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.4.1, sub d, teneinde het hoofdgebouw in meerdere wooneenheden te splitsen, met dien verstande dat:

- a. het hoofdgebouw uit één bouwmassa blijft bestaan;
- b. het hoofdgebouw gesplitst kan worden in maximaal twee volwaardige woningen;
- c. de splitsing niet gepaard gaat met een vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de hoofdmassa;
- d. de te realiseren woning (-en) dienen te passen c.q. zijn afgestemd op zowel het gemeentelijke woningbouwprogramma als op het provinciale woningbouwprogramma.

11.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.4.3 onder g voor het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 5,5 m¹ mag bedragen;
- b. de gebruiksmogelijkheden op de nabij gelegen percelen niet beperkt worden.

11.5.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de aanhef van 11.4.3, teneinde het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen zoals die daarin zijn genoemd voor de zijgevellijn die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd bij hoekpanden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. het te bouwen bijgebouw of de te bouwen aanbouw stedenbouwkundig verantwoord dient te zijn;
- b. het woon- en leefmilieu niet onevenredig mag worden aangetast;
- c. indien het bijgebouw of de aanbouw aan de openbare weg is gelegen, de verkeersveiligheid niet onevenredig in gevaar mag worden gebracht;

11.6 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen;

- b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
- c. permanente of tijdelijke bewoning, voorzover het vrijstaande bijgebouwen betreft.
- d. seksinrichting;

11.7 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

11.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.6 onder b voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, bijgebouw(en) en/of aanbouw(en), met dien verstande dat;

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dat wil zeggen dat uitsluitend vrijstelling wordt verleend teneinde bedrijfsmatige activiteiten met een milieucategorie 1 als bedoeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, of bedrijfsmatige activiteiten die daarmee vergelijkbaar zijn, zijn toegestaan;
- c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- en bijgebouw;
- g. maximaal 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m²;
- h. maximaal 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

11.7.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.1 voor de vestiging van:

- (1) een horecabedrijf;
- (2) bedrijfsmatige activiteiten met een maximale milieucategorie 2 als bedoeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- (3) een detailhandelsbedrijf;

een en ander met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie behouden blijft;
- b. uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat de vestiging van het detailhandelsbedrijf mogelijk is;
- c. het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. parkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt, conform de gemeentelijke parkeernota.

11.8 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van **wijzigingsbevoegdheid II (Locatie Prinses Wilhelminastraat 29 en 31)** te wijzigen in de bestemming Gemengd, met dien verstande dat:

- a. de bestaande bouwhoogten niet overschreden mogen worden;
- b. de bestaande bouwvlakken gewijzigd mogen worden;
- c. de wijziging slechts mag geschieden ten behoeve van de uitbreiding van naastgelegen supermarkt;
- d. indien uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat de vestiging van het detailhandelsbedrijf mogelijk is;
- e. parkeren conform de gemeentelijke parkeernota geschiedt;
- f. bij een totaal vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 10 m², dient binnen het plangebied een oppervlak van minimaal 15% van de vergroting te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

11.9 Procedure vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in 11.5 en 11.7 en de wijzigingsbevoegdheid in 11.8 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 12 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

12.2 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

12.2.1 Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.

12.2.2 Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 13;
- b. in de tweede plaats de bepalingen van dit artikel;

12.3 Aanlegvoorschriften

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

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

12.3.2 Het verbod als bedoeld in 12.3.1 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.
- 12.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 12.1 genoemde doeleinden;
 - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland.
- 12.3.4 De aanlegvergunning als bedoeld in 12.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de aanlegvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 12.4 **Wijziging**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' (geheel of gedeeltelijk) van de kaart wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland.
- 12.5 **Procedure aanlegvergunning en wijzigingsbevoegdheid**
Bij de verlening van de aanlegvergunning als bedoeld in 12.3.1 en bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 12. geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 13 - Waterkering (dubbelbestemming)

- 13.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'Waterkering' aangewezen gronden en de daarbij behorende beschermingszone zijn primair bestemd voor waterkeringen en waterlopen ten dienste van de waterhuishouding en het verkeer ter water.
- 13.2 Verhouding hoofd-/ dubbelbestemming
 - 13.2.1 Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
 - 13.2.2 Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 - a. in de eerste plaats de bepalingen van dit artikel;
 - b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12
- 13.3 Bouwvoorschriften
 - 13.3.1 In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen mogen op de in 13.1 bedoelde gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2,5 m¹ worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterkering, de waterbeheersing, de verbinding van de oevers of het verkeer ter water nodig is.
 - 13.3.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.
- 13.4 Alvorens de bouwvergunning te verlenen horen burgemeester en wethouders de dijkbeheerder.
- 13.5 Aanlegvoorschriften
 - 13.5.1 Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming 'Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
 - b. Het meer dan 0,5 m¹ ophogen van gronden, anders dan noodzakelijk

- is in verband met het normale gebruik van de gronden;
- c. Het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
 - d. Het dempen of verleggen van waterlopen.

13.5.2 Uitzonderingen

Het in 13.5.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden voor zover van ondergeschikte betekenis en van geringe omvang binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

13.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar, zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 13.1.

13.5.4 Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 13.5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

13.6 Procedure aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 13.5.1, geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 14 - Overige toepassingen

14.1 Anti-dubbeltelbepaling

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

14.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken welke tevens zichtbaar zijn boven peil zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. ondergrondse bouwwerken, die niet zichtbaar zijn boven peil zijn ook buiten de bouwvlakken toegestaan;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ onder peil;
- d. bij het berekenen van de in deze voorschriften genoemde bebouwingspercentages of maximaal te bebouwen oppervlak, dient het oppervlak van ondergrondse gebouwen meegeteld te worden. Uitzondering hierop vormt het oppervlak aan ondergrondse gebouwen, welke zich onder de gebouwen bevindt.

14.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 14.2, onder c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.4 Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 14.3, geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 15 - Algemene bepalingen met betrekking tot gebruik

15.1 Gebruiksbepalingen bouwwerken

Het is verboden de in de artikelen 4 tot en met 13 bedoelde bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

15.2 Gebruiksbepalingen gronden

Het is verboden de in de artikelen 4 tot en met 13 bedoelde gronden te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, te gebruiken voor:

- a. opslag – of bergplaats van gebruikte, afgedankte, c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

15.3 Het bepaalde in 15.1 en 15.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
- b. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

15.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 15.1 en 15.2, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.5 Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 15.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 16 - Nadere eisen

- 16.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2, indien zulks noodzakelijk is:
- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
 - b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 - c. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.
- 16.2 Procedure
- Bij het stellen van nadere eisen, als bedoeld in 16.1, geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 19.

Artikel 17 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 17.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in deze voorschriften, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - b. afwijkingen van de bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsvoorschriften voorzien vrijstellingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
 - c. afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten tot maximaal 10%;
 - d. de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits het bovengrondse oppervlak van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 m¹. Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit;
 - e. het plaatsen van zendmasten of –antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten zoals televisie, radio en dergelijke.
- 17.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van antennes stellen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

- 17.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van hetgeen in deze voorschriften wordt bepaald omtrent de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor het verkleinen van deze afstand, met dien verstande dat:
- a. de verkleining van de aan te houden afstand stedenbouwkundig verantwoord dient te zijn;
 - b. de reeds aanwezige doorzichten naar het buitengebied en/of het water dienen te blijven bestaan;
 - c. de verkleining van de aan te houden afstand niet mag leiden tot overlast voor de naburige percelen. Hierbij valt te denken aan overlast in de zin van schaduwwerking en privacy.
- 17.4 De in 17.1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.
- 17.5 Procedure vrijstellingsbevoegdheid
- Bij de toepassing van de in 17.1 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid, geldt de procedure, zoals vervat in artikel 19.

Artikel 18 - Algemene wijzigingsbevoegdheid

18.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m¹, welke in het kader van de voorzieningen van algemeen nut nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

18.2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd dit artikel geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 19 - Procedurevoorschriften

19.1 Procedure nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling als in deze voorschriften is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

19.2 Procedure vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

19.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsverplichting

Bij het toepassen van de bevoegdheid tot wijzigen en de verplichting tot uitwerken als bedoeld in deze voorschriften is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat Gedeputeerde Staten geen goedkeuring behoeven te geven in het geval geen zienswijzen zijn ingediend en dit in het besluit van Gedeputeerde Staten is aangegeven.

19.4 Procedure aanlegvergunning

Bij het toepassen van de aanlegvergunning als bedoeld in deze voorschriften geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 - Overgangsbepalingen

- 20.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken
Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen twee jaren na de datum van de calamiteit.
- 20.2 Vrijstellingsbepaling
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 20.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in 20.1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.
- 20.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik
Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- 20.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht:
- a. Het bepaalde in 20.1 is niet van toepassing op bouwwerken en het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden;
 - b. Het bepaalde in 20.3 is niet van toepassing op gebruik dat voortgezet wordt nadat de betreffende gronden en/of bouwwerken na de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, van eigenaar en / of gebruiker zijn verwisseld.
- 20.5 Procedure vrijstellingsbevoegdheid
Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 20.2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 19.

Artikel 21 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 12.3.1, 13.5.1, 15.1 en 15.2 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 22 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan' 'Koudekerk aan den Rijn'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Rijnwoude d.d. tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn'.

Mij bekend,

de griffier.

juli 2008

BRO
Baarsjesweg 224
1058 AA
Amsterdam

Bijlagen

Bijlage 1 – Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2007

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0	Tuinbouw:										
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	4	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	0	Suikerfabrieken:										
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	-											
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	2	Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	0	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	-											
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	0	Benzineservicestations:										
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
601	0	Spoorwegen:										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	-											
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-										
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0 zendinstallaties:										
642	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3 - GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	-										
65, 66, 67	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	-										
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-										
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-										
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-										
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-										
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	Foto- en filmtontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-										
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-										
80	- ONDERWIJS										
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-										
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-										
90	- MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0 RWZI's en gierververwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	C0 Composteerbedrijven:										
91	-										
91	- DIVERSE ORGANISATIES										
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	-										
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.1	0 Zwembaden:										
9261.2	B Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9261.2	H Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9262	0 Schietinrichtingen:										
9262	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		