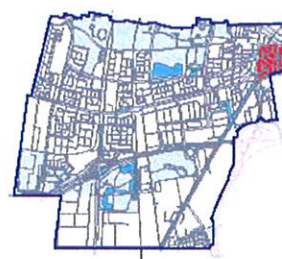




Leeuwendaal, eerste herziening



Vastgesteld bestemmingsplan
4 november 2008



GEMEENTE RIJSWIJK

BESTEMMINGSPLAN "LEEUEWENDAAL, EERSTE HERZIENING"

Toelichting
Voorschriften
Kaart

Werknummer: 317.447.01
Bestand: J:/317/447/01/typ/1^e_herz_Leeuwendaal_4 november 2008 vast.doc
Datum: 4 november 2008

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap bv
Rotterdam

Planstadium	Datum plan	Met ingang van
Eerste concept	17 april 2007	
Tweede concept	6 juni 2007	
Derde concept	16 april 2008	
Overleg ex artikel 10 Bro 1985	23 april 2008	8 mei 2008
1 ^e terinzagelegging	24 juni 2008	24 juni 2008
Vaststelling	4 november 2008	4 november 2008
2 ^e terinzagelegging		

Toelichting

GEMEENTE RIJSWIJK

BESTEMMINGSPLAN "LEEUWENDAAL, EERSTE HERZIENING"

Toelichting

Werknummer: 317.447.01
Bestand: J:/317/447/01/typ/1^e_herz_Leeuwendaal_4 november 2008 vast.doc
Datum: 4 november 2008

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap bv
Rotterdam

1.	Algemene aspecten	1
1.1	Inleiding	1
1.2	De bij het plan behorende stukken.....	1
1.3	Ligging plangebied	1
1.4	Doel van het plan	1
2.	Beschrijving van de huidige situatie.....	3
2.1	Plangebied	3
2.2	Vigerende plannen	3
2.3	Beleidskader	3
2.3.1	Rijksbeleid.....	3
2.3.2	Provinciaal beleid	5
2.3.3	Regionaal beleid	6
2.3.4	Gemeentelijk beleid.....	6
3.	Beschrijving van het plan	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Planbeschrijving	11
3.3	Milieu	12
3.3.1	Bodemkwaliteit	12
3.3.2	Geluidhinder.....	14
3.3.3	Luchtkwaliteit.....	15
3.3.4	Externe veiligheid	17
3.3.5	Waterhuishouding	17
4.	Juridische aspecten.....	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Kaart.....	19
4.3	Voorschriften.....	19
4.4	Bestemmingen	20
5.	Uitvoerbaarheid.....	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.	Overleg	25

Bijlage Besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 29 juni 2004

1. Algemene aspecten

1.1 Inleiding

Het voorliggende plan betreft de eerste herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal" van de gemeente Rijswijk. Het bestemmingsplan "Leeuwendaal" is op 18 november 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 29 juni 2004. De reden voor deze herziening is de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten aan de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 voorzover het betreft de aanduiding 'extra bouwlaag toegestaan' en de voorschriften wat betreft artikel 18, lid 7. In het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" (d.d. 18 november 2003) en in de notitie "Dakopbouwen in Leeuwendaal" van januari 2000 wordt aangegeven dat "in principe" langs de randen van de wijk geen nieuwe dakopbouwen worden toegestaan, terwijl het bestemmingsplan dit wel toelaat. Bovendien is de toegelaten hoogte van de bebouwing langs de Geestbrugkade in strijd met de in het beeldkwaliteitplan bepaalde hoogte. Het besluit van Gedeputeerde Staten van 29 juni 2004 is in de bijlage van de toelichting opgenomen.

Gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal" zal het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" worden aangepast, zodat zowel de regeling van het bestemmingsplan als de beleidsmatige uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan op elkaar aansluiten. Het bestemmingsplan geeft de uitbreidingsmogelijkheden van de dakopbouwen aan. Het beeldkwaliteitplan ziet toe op de welstandscriteria.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Leeuwendaal, eerste herziening", bestaat uit de kaart en de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied komt in zijn totaliteit overeen met het plangebied van het bestemmingsplan "Leeuwendaal". Het plangebied ligt in het noordoosten van Rijswijk en wordt globaal begrensd door de Haagweg en Geestbrugweg alsmede de Geestbrugkade en Nassaukade die tevens de gemeentegrens met Den Haag vormen.

1.4 Doel van het plan

De eerste herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal" heeft onder andere tot doel het mogelijk maken van een extra bouwlaag, op bestaande tweelaagse bebouwing, ter plaatse van de percelen Nassaukade 11 tot en met 30, het tegemoetkomen van het besluit van Gedeputeerde Staten en het verwerken van ambtshalve aanpassingen.

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Plangebied

Leeuwendaal is één van de oudere wijken van Rijswijk waarin veelal bouwstijlen voorkomen van rond 1900 tot 1940. De wijk is overwegend een woongebied. Andere functies komen voornamelijk langs de Haagweg, Geestbrugweg en de Geestbrugkade voor. De destijds vrijgekomen bedrijventerreinen zijn ingevuld met woningbouw. De wijk is opgezet volgens het tuinstadprincipe waarin eengezinswoningen een ruime bebouwingsopzet hebben en waar veel groen en weinig verkeer in relatief smalle straten voorkomen. Deze smalle wegen, de kleine pleintjes met de grote hoeveelheid bomen in het openbare gebied en de voortuinen bepalen het (groen)beeld in de wijk.

De woningen aan de Nassaukade worden gekenmerkt door de architectuurstijl van de Haagse- en Nieuwe Haagse School. De stijl kenmerkt zich door gevels met naar voren komende blokvormige bouwdelen of erkers en door horizontale accenten in baksteenarchitectuur. De woningen bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een plat dak. De kantoor- en bedrijfsbebouwing is veelal in de stijl van het functionalisme gebouwd. Uitgangspunt van het functionalisme is snel en efficiënt bouwen door toepassing van beton- of staalskeletconstructies, waaromheen de gevels werden opgetrokken. Deze stijl wordt gekenmerkt door platte daken en lineaire gevelindelingen waarbij de ramen meestal in lange rijen op dezelfde hoogte werden gepositioneerd.

2.2 Vigerende plannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Leeuwendaal" van kracht. Dit plan werd op 18 november 2003 door de gemeenteraad van Rijswijk vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 29 juni 2004 (gedeeltelijk) goedgekeurd.

2.3 Beleidskader

Voor het beleidskader wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan "Leeuwendaal". Hieronder wordt alleen het beleid genoemd dat sindsdien is gewijzigd.

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij.

Het beleid is gericht op:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevrage binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

De Randstad bevat een gespreid, maar sterk op elkaar betrokken samenstel van vaak aantrekkelijke grote en middelgrote steden met een groot voorzieningenaanbod. De bestaande kwaliteit van de steden zal worden verbeterd. Ruimte voor verstedelijking is aanwezig in, en in de nabijheid van steden, gekoppeld aan de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur. Herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de nodige diversiteit van het woningaanbod in de steden. Dat is vooral ook een opgave voor de gemeenten zelf. In alle grote steden, maar ook in middelgrote steden, bestaat een grote vernieuwingsopgave.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit vervangt het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) en vormt daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het door de Tweede Kamer, in het voorjaar van 2002, werd afgewezen.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

2.3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004)

De nota "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020", zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 13 oktober 2004, heeft als doel tijdig en actief in te spelen op actuele en toekomstige ruimtelijke processen. Hiervoor is een samenhangende en richtinggevende ruimtelijke strategie ontwikkeld die inspeelt op het rijksbeleid en die actuele provinciale en regionale plannen en visies integreert. In de structuurvisie wordt de positie van de provincie duidelijker afgebakend in het ruimere kader van de Randstad en de Rijn-Schelde Delta. De visie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen.

De structuurvisie is opgebouwd op basis van de lagenbenadering, die inzichtelijk maakt hoe de ondergrond en de infrastructuur de dragers zijn van occupatie en de functies die daarmee samenhangen. De lagenbenadering komt concreet tot uitdrukking in de wijze waarop water-, groen-, verkeers- en vervoersbeleid worden gekoppeld aan economisch en verstedelijkingsbeleid. Het groenblauwe raamwerk en het infrastructuurnet (met name openbaar vervoer en wegen) zijn daarbij richtinggevend voor het gebruik van de ruimte. De lagenbenadering en sectorale beleidslijnen vormen zo de uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.

De provincie wil het ruimtebeslag voor wonen en werken beperken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Er wordt ingezet op de opgave voor wonen en werken voor minstens vijftig procent in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Belangrijk middel is een betere koppeling van binnenstedelijke intensivering, infrastructuur en openbaar vervoer. De Stedenbaan, met een betere benutting van bestaande infrastructuur, biedt aanknopingspunten voor nieuwe locaties en verdichting van bestaande locaties.

Een binnenstedelijke opgave betreft de herstructurering van veelal naoorlogse wijken en realisatie van de resterende Vinex-capaciteit en overige restcapaciteit binnen de stedelijke contouren. Hier kan zowel sprake kan zijn van verdichting als van verdunning en vergroening. Er liggen kansen om op wijkniveau de eenzijdigheid van woonmilieus te doorbreken door grotere differentiatie en menging met werken, voorzieningen en recreatie. In een combinatie van herstructurering en doorstroming liggen hier bovendien kansen om tot een evenwichtiger verdeling van kansarme bevolkingsgroepen per regio te komen.

Regels voor Ruimte (maart 2005)

De Nota Regels voor Ruimte vervangt de Nota planbeoordeling 2002 en vormt met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de nota wordt binnen de provinciale ruimtelijke ordening het accent van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie verschoven. In de nota zijn beleidsregels opgenomen waarmee enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijk beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt beoogd en anderzijds wordt aangegeven hoe Gedeputeerde Staten met de planbeoordeling om willen gaan.

2.3.3 Regionaal beleid

Ontwerp-regionaal structuurplan Haaglanden 2020 (14 november 2007)

Voor het Stadsgewest Haaglanden wordt momenteel een structuurplan voorbereid, dat rekening houdt met het sterk internationale profiel van het gebied. Internationaal werkende instituten en bedrijven, de aansluiting op internationale netwerken van infrastructuur en beeldbepalende landschappen als de kust en de weiden zijn kenmerkend voor dit gebied.

De ambitie van het Stadsgewest en de aangesloten gemeenten is gericht op een regio van internationale allure, die een duurzame kwaliteit van leven biedt door een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke sociale structuur.

Voor het plangebied is van belang dat het beleid van het regionaal structuurplan gericht is op de verbetering van de bestaande woningvoorraad door herstructurering. Het streven is gericht om jaarlijks 1.500 tot 2.000 woningen te verbeteren of te vervangen. Het regionale beleid is en blijft gericht op meer differentiatie in het aanbod van woningen en woonmilieus. In de eigen wijk moet passende woonruimte worden gevonden voor bewoners die maatschappelijk of economisch opklimmen. Dat is goed voor de wijk, omdat het kansen biedt op perspectief (emancipatie), op verbetering van de leefbaarheid en op een groter draagvlak voor voorzieningen.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

In de Welstandsnota (d.d. november 2003) van de gemeente Rijswijk zijn op zo concreet en objectief mogelijke wijze welstandscriteria met betrekking tot het bouwen vastgelegd. Deze criteria vormen voor het college van Burgemeester en Wethouders uitgangspunt bij de toetsing van bouwplannen. De Welstandsnota heeft tot doel het gemeentelijk welstandsbeleid doorzichtig, objectief en bespreekbaar te maken.

Rijswijk is een gemeente met een verscheidenheid aan gebiedstypen. De verscheidenheid in landschap en bebouwing geven de 'natuurlijke' grenzen aan de gebieden. De gemeente Rijswijk is in tien gebiedsthema's verdeeld. Binnen een gebiedsthema is onderscheid gemaakt in welstandsniveaus. In het welstandsniveau komt de beleidsambitie naar voren. Het gebiedsgericht welstandsbeleid maakt onderscheid in het welstandsniveau tussen gebieden en soms binnen die gebieden. De volgende welstandsgebieden kunnen onderscheiden worden: bijzondere welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden en welstandsvrije gebieden.

De algemene welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. De wijken die tot dit type behoren hebben een regulier welstandsniveau. Uitgangspunt voor de algemene welstandscriteria is de aanname dat de kwaliteit van een gebouw is gereleateerd aan de volgende aspecten:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenis van vormassociaties in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, detaillering, kleur en licht.

Bestemmingsplan "Leeuwendaal, eerste herziening"
Toelichting, 4 november 2008

De basis van gebiedsgerichte welstandscriteria wordt gevormd door de indeling in gebiedsthema's: gebieden met een overwegend gelijksoortige ruimtelijke verschijningsvorm. Op de kaart gebiedsthema's, behorende bij de Welstandsnota, is Leeuwendaal aangeduid als "Eerste planmatige uitbreidingen". De wijken die tot dit gebiedsthema behoren, hebben een bijzonder welstandsniveau.

De meeste planmatig ontworpen stedelijke gebieden vallen onder het bijzondere welstandsbeleid. Omdat planmatig ontworpen gebieden gekenmerkt worden door een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur is het van belang dat welstand deze samenhang steeds in de beoordeling betreft. Iedere ingreep dient bekeken te worden op de gevolgen voor de architectonische eenheid: het blok.

In plaats van een individuele aanpak van woningen binnen een blok verdient een identieke aanpak vanuit welstandsoogpunt de voorkeur. Bij beheer en onderhoud door corporaties of verenigingen van eigenaren gaat het om de detaillering van gevelkozijnen, ingangspartijen en daklijsten. Bij nieuwbouw is het van belang te streven naar complexmatige bouw, per bouwblok of bij gespiegelde gevelwanden onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.

Voor ontwerp en toetsing gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur;
- woningbouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied;
- bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen voor de architectonische eenheid van het ensemble als geheel: gevelwanden, bouwblok, aantal blokken of gespiegelde wanden;
- bijzondere aandacht voor de vormgeving van de hoeken van de bouwblokken en het effect daarvan op het blok als geheel en eventuele omringende blokken;
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht;
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw;
- dakopbouw per architectonische eenheid identiek qua vorm, materiaal en detaillering;
- materiaalgebruik, detaillering en kleur is afgestemd op de bestaande materialen en de kleuren van de huidige bebouwing.

Woonvisie 2007+ (25 september 2007)

In de Woonvisie Rijswijk 2007+ worden de belangrijkste keuzes ten aanzien van het wonen in brede zin verantwoord voor een periode tot 2015 met een doorkijk tot 2020. Leeuwendaal vormt een vooroorlogse wijk nabij het historisch centrum en heeft als woonmilieutyping 'Stedelijk – duur'. De gemiddelde woningwaarde ligt bijna twee keer zo hoog als in de meeste andere wijken van Rijswijk. De wijk wordt gekenmerkt door vooroorlogse eengezinswoningen, waaronder veel herenhuizen. Qua voorzieningen richten de bewoners zich voornamelijk op het nabijgelegen centrum van Rijswijk of op Den Haag. De visie voor Leeuwendaal is het consolideren van de bestaande kwaliteiten. De woningen in Leeuwendaal vormen in Rijswijk een unieke vooroorlogse grondgebonden kwaliteit.

Als bekend woningbouwprogramma voor de periode 2006-2012 wordt de bouw van 20 dure koopappartementen aan de Geestbrugkade vermeld. Voor het overige zijn er beperkte ruimtelijke mogelijkheden, waarbij maatwerk zal worden toegepast.

De woonvisie is op 17 april 2007 door burgemeester en wethouders vastgesteld en op 25 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

Milieubeleidsplan 2006 – 2010, gemeente Rijswijk (augustus 2005)

De gemeente Rijswijk wil kansen die zich voordoen om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van Rijswijk optimaal benutten. Het milieubeleid van Rijswijk heeft tot doel een kwaliteitsniveau te realiseren en te bewaken, dat een gezonde en veilige leefomgeving garandeert in de hele gemeente. Realisatie en bewaking vindt plaats door sectorale uitvoering van activiteiten en projecten, door adequate vergunningverlening, toezicht en handhaving en door het integreren van milieu-aspecten in ruimtelijke plannen.

De gemeente wil dat milieu-ambities bij ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst steeds in een vroeg stadium worden benoemd en bij bestuurlijke besluitvorming worden betrokken. Tot slot is het beleid gericht op het continueren van beleid dat al in gang is gezet en waarvoor politiek draagvlak al is bevestigd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de uitgangspunten voor duurzaam bouwen en het klimaatbeleid.

Beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" (18 november 2003)

Met een welstandsnota of beeldkwaliteitplan worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- het versterken van de bestuurlijke betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor welstand;
- het verbreden en vergroten van het maatschappelijk draagvlak;
- het vergroten van de rechtszekerheid in het welstandsproces;
- het scheppen van een duidelijke positie van welstand in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Belangrijk hierbij is het gebiedsgerichte beoordelingskader. Dit heeft onder andere betrekking op specifieke kenmerken van een oude kern, een villawijk of landelijk gebied.

Het doel van het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" is de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving op duurzame wijze ontwikkelen en waarborgen. Met betrekking tot het gewenste ruimtelijke beeld voor Leeuwendaal wordt korthedshalve verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

De gemeenteraad heeft op 18 november 2003 het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is bij vaststelling door de raad aangemerkt als een bijlage bij de Welstandsnota, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. Het beeldkwaliteitplan wordt momenteel parallel aan deze herziening herzien en zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan de inspraak- en overlegprocedure ex artikel 10 Bro 1985 volgen. De herziening van het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" heeft betrekking op het toestaan van een extra bouwlaag, op bestaande tweelaagse bebouwing op de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 en het schrappen van de hoogte van geprojecteerde woonbebouwing langs de Geestbrugkade.

Waterplan Rijswijk (maart 2008)

De gemeente Rijswijk en het Hoogheemraadschap van Delfland streven gezamenlijk naar een duurzaam veilig en robuust watersysteem binnen de gemeente Rijswijk, te bereiken door een optimale samenwerking tussen de verschillende partijen. Ten behoeve van dit streven stellen beide partijen een gezamenlijk Waterplan op. In het Waterplan worden de knelpunten en kansen binnen de waterhuishouding in de gemeente naar voren gebracht. Daarnaast is de visie tot het jaar 2015 weergegeven.

De versterking van het watersysteem is met name gericht op:

- de robuustheid van het watersysteem, met name de bergingscapaciteit en daarmee de veiligheid van het watersysteem;
- de belevingswaarde en daarmee samenhangend een goede kwaliteit van water, oevers en waterbodden;
- versterking van natuurwaarden en ecologische verbindingen.

Ten behoeve van de waterkwantiteit dient de compensatie van waterberging die nodig is ten gevolge van de toename van verhard oppervlak, bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Bij de aanleg van de waterberging staat het belevingsaspect van het water centraal. Ook is het daarbij mogelijk om innovatieve oplossingen voor waterberging toe te passen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit dient in 2015 het water te voldoen aan de meeste grenswaarden. Daarnaast dient het watersysteem te voldoen aan de vereisten voortvloeiend vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water en de EU-zwemwaterrichtlijn 2006/7/EG. Waar het mogelijk en wenselijk is dienen natuurvriendelijke oevers te worden aangelegd, met name ter versterking van de ecologische verbindingen.

Bij ontwerp, inrichting en onderhoud van watergangen moet niet alleen rekening worden gehouden met de waterhuishoudkundige taak (peilbeheer), maar ook met het streefbeeld van het betreffende deelgebied met betrekking tot het water en de oevers. Achterstallig beheer en onderhoud van het watersysteem moet worden vermeden. Ter nadere uitwerking van het beleidsdeel van het Waterplan van november 2006 wordt een uitvoeringsplan opgesteld waarin de technische maatregelen worden onderzocht en begroot.

Het streven is gericht op het oprichten van een loket waar burgers terecht kunnen met (grond)wateroverlast problemen. De gemeente zorgt in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland en de provincie voor het oplossen van de problemen. Met behulp van een grondwatermeetnet zal de gemeente inzicht hebben in de grondwaterstandsontwikkelingen.

De burgers van Rijswijk dienen meer waterbewust te worden en beter te begrijpen dat het wonen in een polder met veel oppervlaktewater verstandig omgaan met water vergt. Daarbij kan de belevingswaarde van het water worden versterkt door bijvoorbeeld het plaatsen van straatmeubilair of het verwijderen van hoog opgaand struikgewas zodat het water vanaf de openbare ruimte weer zichtbaar wordt. Tenslotte is het van belang dat bij de gemeente voldoende vakkennis en aandacht is voor water. Het belang van water dient vroegtijdig onderkend te worden tijdens planvorming, beleidsontwikkeling en projectuitvoering.

3. Beschrijving van het plan

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de opzet van de eerste herziening. Hierbij wordt omschreven welke aspecten van het plan de herziening omvat. Tevens wordt inzicht in de milieu-aspecten gegeven door een samenvatting van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten daarvan weer te geven.

3.2 Planbeschrijving

Gedeputeerde Staten hebben op 29 juni 2004 besloten goedkeuring te onthouden aan de roodomlijnde gedeelten van de plankaart voorzover het betreft de aanduiding "extra bouwlaag toegestaan". Dit besluit is in bijlage 1 van de toelichting opgenomen. Het deel waaraan goedkeuring is onthouden betreft het gebied met de percelen Nassaukade 11 tot en met 30. Het gebied omvat woningen waar in het bestemmingsplan dakopbouwen worden toegestaan. Echter wordt in het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" aangegeven dat op deze woningen geen dakopbouwen zijn toegestaan. Met betrekking tot deze strijdigheid zal het beeldkwaliteitplan worden aangepast, zodat dakopbouwen op de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 worden toegestaan.

Voor het gebied Geestbrugkade 33 tot en met 37 is in het bestemmingsplan "Leeuwendaal" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kantoor- en bedrijvenlocatie te wijzigen in woongebied. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben hieraan goedkeuring onthouden, omdat de in de voorschriften toegestane bouwhoogte van meer dan 12 m in strijd is met het beeldkwaliteitplan van Leeuwendaal. Tevens is nadien uit onderzoek gebleken dat de bodem en de waterhuishouding ter plaatse van de huidige bedrijven aan Geestbrugkade 33 tot en met 37 verontreinigd is door de bedrijfsactiviteiten die in het verleden hebben plaats gevonden. Het is van belang de grond te saneren voordat de verontreiniging zich verder uitbreidt. Verplaatsing van de bedrijven is binnen de planperiode hierdoor niet financieel haalbaar.

Gezien het feit dat door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden aan voornoemde wijzigingsbevoegdheid en daartegen door de gemeente geen beroep is aangetekend, is dit planonderdeel eveneens in deze herziening betrokken. De bestaande situatie zal gedurende de planperiode ongewijzigd blijven.

Daarnaast zijn er nog diverse ambtshalve wijzigingen in deze herziening opgenomen.

In de begripsbepalingen zijn enkele definities aangepast aan de actuele wetgeving. Daarnaast is in de beschrijving van hoofdlijnen aangegeven dat het bij afvalcontainers gaat om containers voor huishoudelijk afval en andere huishoudelijke zaken. Een berging op het voorerf mag een hoogte hebben van niet meer dan 1,25 m en er dient een minimale afstand van 0,25 m te worden aangehouden tussen het openbaar gebied en de berging. De verwijzing naar artikel 43 van de Woningwet is in artikel 13 "Woongebied -Wg-" verwijderd.

In de bestemming "Woondoeleinden -W-" en "Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-" is de regeling voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis aangepast. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving. Een te grote verkeersaantrekkende werking wordt hier mede onder

verstaan. Het toegestane vloeroppervlak voor bedrijfsmatige activiteiten is verruimd van 30% naar 40%. Het maximum van 40 m² blijft gelijk. De niet toetsbare beoordelingscriteria zijn zoveel mogelijk vervangen door objectieve beoordelingscriteria. Zo dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij heeft "voldoende" betrekking op de gemeentelijke bouwverordening opgenomen parkeernormen of op de verwijzing naar de parkeernormen in het ASVV. Daarnaast is het criterium toegevoegd dat degene die de onderneming leidt, woonachtig is op het perceel.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. In het kader van de Woningwet is bij herinrichtingssituaties doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek slechts noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant geacht en wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht. Conform de "Regeling locatiespecifieke omstandigheden" wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

- categorie 1: wonen met tuin en intensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);
- categorie 4: landbouw en natuur.

Wanneer de bodemgebruiksvormen van niet streng tot heel streng worden gerangschikt, resulteert dit in de volgende volgorde: categorie 3, 2, 1, 4. In eerste instantie wordt volstaan met een historisch vooronderzoek conform de NVN 5725 van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI). Indien uit dit vooronderzoek volgt dat op grond van die resultaten een verontreiniging te verwachten is, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 van het NNI te worden uitgevoerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Indien bij bodemonderzoek saneringswaardige verontreinigingen worden vastgesteld, dient voorafgaand aan of tijdens de herinrichting sanering plaats te vinden conform de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid (BoBel, 1 november 2003) van de Provincie Zuid-Holland, dan wel in de plaats tredende recentere provinciale nota's, zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene bodemkwaliteit plangebied

Op basis van beschikbare bodemonderzoeken zijn in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet in 2000 de Geactualiseerde bodemkwaliteitskaart gemeente Rijswijk en het Bodembeheerplan, projectnummer B6796 d.d. 3 augustus 2000, vastgesteld.

Het plangebied Leeuwendaal is deels gelegen in de bodemkwaliteitszone "Dorp Noord" en deels in de bodemkwaliteitszone "Dorp Zuid". De scheiding tussen beide zones wordt gevormd door de lijn Princessestraat - Regentesselaan (ten zuiden van de kruising met de Prinsessenstraat) - Frederiklaan (ten zuiden van het kruispunt met de Regentesselaan).

De zone "Dorp Noord" omvat naast het noordelijke deel van het plangebied tevens Oud-Rijswijk en Cromvliet. Voor deze zone geldt dat de bovengrond sterk verontreinigd is met lood en zink. Daarnaast is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, PAK en EOX. Op een diepte van 1,0 tot 1,5 m beneden maaiveld is de bodem matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK. Op een diepte van meer dan 1,5 m beneden maaiveld is de bodem licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK.

De zone "Dorp Zuid" omvat naast het zuidelijke deel van het plangebied tevens de Bomenbuurt. De bovengrond is matig verontreinigd met zink. Daarnaast is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, PAK en EOX. De kwaliteit van de bovengrond zet zich door tot een diepte van meer dan 1,5 meter beneden maaiveld.

Voor grondwater is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. In Rijswijk worden ten gevolge van natuurlijke bodemprocessen regelmatig verhoogde gehalten aan arseen gemeten. Daar waar dergelijke verhoogde gehalten worden aangetroffen, zal worden aangesloten bij het vigerend provinciaal beleid als vastgelegd in de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid.

Provinciale locaties

Ten gevolge van in het verleden ontplooiden bedrijfsactiviteiten zijn delen van het plangebied sterk verontreinigd geraakt, met name langs de Geestbrugkade. Hier waren meerdere locaties waar sprake is (gevoeld) van omvangrijke bodemverontreinigingen. Voor een aantal locaties in het plangebied is een kadastrale aantekening in het kader van de Wet Bodembescherming gemaakt. De Provincie Zuid-Holland dient voor deze percelen bij bestemmingswijziging te beoordelen of de bodemkwaliteit de nieuwe bestemming zonder meer toe laat of dat aanvullende maatregelen genomen dienen te worden.

Ter plaatse van de Geestbrugkade 33-37 is in de grond vanaf circa 1,50 m-mv (meter minus maaiveld) een ernstige verontreiniging met aromaten waargenomen. In het freatisch grondwater is een ernstige verontreiniging met aromaten en minerale olie aangetroffen. In het diepere grondwater is een ernstige verontreiniging met aromaten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL) aangetroffen. Plaatselijk is de ernstige verontreiniging tot op een diepte van 50 m-mv waargenomen. In de gronden ter plaatse van Geestbrugkade 38 is plaatselijk een minerale olie-verontreiniging boven de interventiewaarde aangetoond. Tevens is een interventiewaarde overschrijding waargenomen van het aroma benzene.

Tot de sloop van de bebouwing worden de volgende saneringswerkzaamheden uitgevoerd:

- maatregelen ter voorkoming van risico's ten gevolge van uitdamping van verontreinigingen;
- geohydrologische isolatie van het grondwater;
- nazorg.

Gewijzigde bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingen opgenomen voor wat betreft de bodemgebruiksvorm ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1986 en tussentijdse vrijstellingen (artikel 17 en 19 WRO). Het nieuwe plan geeft hier derhalve geen aanleiding tot de uitvoering van (historisch) bodemonderzoek.

Onderzochte locaties

Uit het plangebied zijn tot juli 2003 in totaal 57 bodemonderzoeken geregistreerd bij de gemeente. De gemeente Rijswijk heeft hiervoor een bodemsaneringsplan, voorzover dat betrekking heeft op de gronden die voor woondoeleinden zijn bestemd, opgesteld dat is goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland.

3.3.2 Geluidhinder

In november 2002 is besloten tot een gefaseerde modernisering (wijziging) van de Wet geluidhinder (Wgh), ook wel de Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) genoemd. Dit wetsvoorstel is op 14 juni 2005 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel op 3 juli 2006 zonder stemming aangenomen. De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden.

Deze wet dient vier doelen:

- in de eerste plaats wordt tegemoet gekomen aan een aantal wensen uit de praktijk; het grotendeels decentraliseren naar burgemeester en wethouders van de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen is daarvan het belangrijkste voorbeeld; andere voorbeelden zijn het aanpassen van het begrip "dove gevel", de saneringsbepalingen en het verduidelijken van het zonebeheer;
- ten tweede wordt de doorwerking van de - in voorbereiding zijnde - Interim-wet stad-en-milieubenadering in de Wet geluidhinder geregeld; op grond van deze interim-wet is het mogelijk om in bepaalde gevallen onder strikte voorwaarden af te wijken van de maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder; om te waarborgen dat deze benadering goed past binnen het totale stelsel van de Wet geluidhinder is de wet hierop aangepast;
- ten derde wordt een aantal leemten en onduidelijkheden in de oude Wet geluidhinder weggenomen; belangrijke voorbeelden zijn het verduidelijken van de inhoud van het akoestisch onderzoek, het verduidelijken van de definitie van het begrip "wijziging van een spoorweg" en het verduidelijken van de reconstructiebepalingen; voorts is een aantal weinig of niet gebruikte bepalingen uit de oude Wet geluidhinder geschrapt; het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bepaling inzake "trillingen";
- tenslotte geeft de wet uitvoering aan het beleidsvoornemen om de Europees geharmoniseerde dosismaat zo breed mogelijk in te voeren in de geluidregelgeving; dat heeft geresulteerd in de invoering van Lden als nieuwe dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden onder meer verstaan: scholen en gezondheidsinstellingen.

In deze herziening van het bestemmingsplan Leeuwendaal worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) (hierna: Wm) van kracht. De gewijzigde wet is beter bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Door het in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit vervalt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarbij behorende besluiten en regelingen. De kern van titel 5.2 luchtkwaliteitseisen Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen (op regionaal, nationaal en internationaal niveau) die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen / projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip «niet in betekende mate» een belangrijk onderdeel van het systeem. Projecten die minder dan een, bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) vastgelegde, grens bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. In dat kader maakt de Wm het volgende onderscheid tussen grote en kleine projecten.

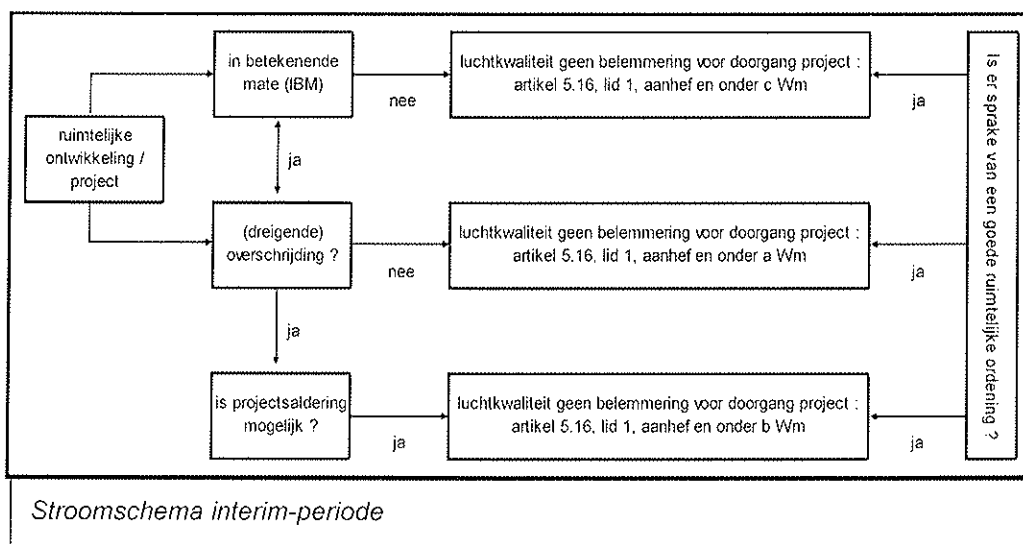
De Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (Regeling NIBM) maakt onderscheid tussen grote en kleine projecten. Daarbij wordt het volgende verstaan:

- grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekende mate" (hierna: IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL;
- kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" (hierna: NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. De Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (hierna: Regeling NIBM) geeft de normering voor de nibm-grens.

Interim-periode

Het NSL treedt pas in werking als de Europese Unie derogatie heeft verleend, hetgeen inhoudt dat de termijn waarop aan de Europese luchtkwaliteitseisen moet worden voldaan wordt verlengd.

De verwachting is dat de derogatie voor het NSL in het voorjaar 2009 wordt verleend. Hiermee kan het NSL ook in het voorjaar 2009 definitief worden vastgesteld. Tot dan is er sprake van een zogenaamde interim-periode, dat in bijgaand stroomschema is weergegeven.



In bijlage 3B van de Regeling NIBM zijn voor de interim-periode (functie-)categorieën of een combinatie van (functie-) categorieën aangegeven wanneer er sprake is van een NIBM-project. Er is sprake van een NIBM-project indien de toename maximaal 1% van de jaargemiddelde concentraties NO₂ of PM₁₀ (0,4 µg/m³) bedraagt. Past het project niet in één van de (functie-)categorieën dan is het mogelijk om middels een berekening aan te tonen dat het project aangemerkt kan worden als een NIBM-project.

Een project kan doorgang vinden als het aangemerkt kan worden als een NIBM-project (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c Wm). Daarnaast levert het milieu-aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de doorgang van een project als er geen overschrijdingen van de gestelde grenswaarden, van bijlage 2 Wm (luchtkwaliteitseisen), zijn in de (gerealiseerde) toekomstige situatie (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wm). Indien een project niet aangemerkt kan worden als een NIBM-project en zich op een locatie bevindt waar de gestelde grenswaarden zullen worden overschreden, kan het project alleen doorgang vinden middels projectsaldering (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder b Wm).

Beoordeling project

In de interim-periode kan een project als NIBM aangemerkt worden als de tijdelijke 1% grens van de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ of PM₁₀ niet wordt overschreden (1% van 40 µg/m³ is 0,4 µg/m³). In de bijlagen 1B en 3B van de Regeling NIBM zijn voor verschillende (functie-)categorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, wanneer een project als een NIBM-project kan worden beschouwd. In de interim-periode is voor een woningbouwlocatie aangegeven dat een project van 500 woningen bij één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. En in het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1.000 nieuwe woningen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van

burgemeester en wethouders, de bouw van maximaal 40 woningen toegestaan. De ontsluiting van deze woningen zal via de Geestbrugkade plaatsvinden.

Conclusie

De herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal" kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, levert dit plan derhalve geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit.

3.3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de kans op risico's ten gevolge van de situering van een gevaarlijke inrichting (bijvoorbeeld een benzinestation) of een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Bij de (her) inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Van belang zijn in dit verband de aanwezigheid van de Rijkswegen A4 en A13 en de hoofdverbindingswegen. Voor het nemen van beslissingen in de ruimtelijke ordening van een gebied spelen de mogelijke risico's van het transport over deze wegen een belangrijke rol. Voor dergelijke beslissingen zijn normen met betrekking tot het externe veiligheidsbeleid opgesteld. Een vastgestelde bovengrens geeft het maximaal toelaatbare risico aan. Deze normen worden bepaald voor twee zogenaamde risicomaten: het individueel of plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het individueel risico is de kans per jaar dat een persoon komt te overlijden als gevolg van een ongeval tijdens het transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald door de kans dat per jaar één groep mensen gelijktijdig komt te overlijden als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen. De grenswaarde voor het individueel risico is in nieuwe situaties vastgesteld op 10^{-6} per jaar. Voor groepsrisico's is geen grenswaarde vastgesteld, maar een oriënterende waarde. Woningbouw, grote kantoren en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour rondom transportroutes waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd (weg, rail, water en buisleiding).

Leeuwendaal ligt niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

3.3.5. Waterhuishouding

In het waterplan Rijswijk (maart 2008) is over het gebied in het bestemmingsplan "Leeuwendaal" het volgende vermeld.

In het noordoosten van Rijswijk bevindt zich een gebied dat relatief hoog ligt op een voormalige strandwal. Dit betreft onder meer de wijken Cromvliet, Leeuwendaal, Oud Rijswijk, de Bomenbuurt en het Rembrandtkwartier. Dit deel van Rijswijk is geen polder maar watert vrij af op de boezem. In het gebied zelf is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. De afwatering vindt plaats met een ondergronds gelegen gemengd rioolstelsel. Langs de rand van het gebied zijn enkele grote gemengde riooloverstorten aanwezig. Naast een rioolstelsel is er ook een apart leidingstelsel aanwezig, welke dienst doet als bluswatervoorziening. Dit bluswaterstelsel staat in open verbinding met het oppervlaktewater. Hier en daar vindt de afwatering van wegen plaats via de bluswaterriolen in plaats van via het gemengde rioolstelsel.

Doordat een calamiteitenberging in de Hoekpolder wordt gerealiseerd, voldoet Rijswijk aan de bergingsopgave voor het boezemsysteem. In dit deelgebied ligt daarom geen aanvullende waterbergingsopgave. In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) hebben Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland, gezien de conserverende aard van de eerste herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal", ingestemd met de waterparagraaf.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de mogelijke en gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling juridisch is vertaald in de herziening van het bestemmingsplan "Leeuwendaal".

4.2 Kaart

Het plan bevat één kaartblad, getekend op schaal 1 : 1.000. Omdat er sprake is van ambtshalve wijzigingen die voor het hele plan gelden, omvat deze herziening het totale plangebied.

4.3 Voorschriften

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in een drietal paragrafen, te weten:

Paragraaf I - Algemene bepalingen

Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen

Paragraaf III - Overige bepalingen

Paragraaf I

Paragraaf I omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III worden gebruikt. Naar aanleiding van wetgeving, van kracht geworden na de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan "Leeuwendaal", is een aantal begripsbepalingen geactualiseerd. Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen omtrent de wijze van meten, een anti-dubbeltelbepaling, de overschrijding van grenzen van hoofdgebouwen, een algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid, een nadere eisen regeling, algemene procedurevoorschriften en een bepaling omtrent de aanvullende werking van de Bouwverordening. Voorts is in deze paragraaf een bepaling opgenomen met betrekking tot de bescherming van de strandwal (een object van oudheidkundige betekenis), van de gebieden waar het cultuurhistorisch patroon zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven en van de gronden van het voormalig klooster. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen dienen de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Als laatste bevat deze paragraaf een beschrijving in hoofdlijnen, waarin onder meer de algemene doelstellingen, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur zijn beschreven.

Verder is in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen dat aanvragers van bouw- en aanlegvergunningen, welke betrekking hebben op gronden binnen de op de kaart aangegeven "gebied waarin het cultuurhistorisch patroon zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven" verplicht zijn een rapport op te (laten) stellen omtrent de effecten van het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en daarin opgenomen gronden en opstallen.

Paragraaf II

Paragraaf II geeft de omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen, met daarbij nadere bebouwingsvoorschriften in de vorm van maximaal toelaatbare aantallen, situering, toegestane voorzieningen en dergelijke. De in het plangebied begrepen gronden worden geregeld in de in paragraaf 4.4. toegevoegde bestemmingen.

Paragraaf III

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat de overgangs- en slotbepalingen.

4.4 Bestemmingen

Volledigheidshalve worden alle bestemmingen die in het bestemmingsplan "Leeuwendaal" voorkomen hieronder beschreven.

Woongebied -WG-

Het grootste deel van de gronden binnen het bestemmingsplangebied heeft de bestemming "Woongebied". Gekozen is voor een globale eindbestemming waarbinnen naast de bestaande woningen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen tevens de tot het woongebied behorende woonstraten en paden, groen- en parkeervoorzieningen voorkomen. Daarnaast zijn de gronden binnen deze bestemming tevens bestemd voor autoboxen en speelvoorzieningen.

Voorts zijn binnen deze bestemming "mede bestemd tot"-functies opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat binnen de bestemming "Woongebied", waar aangegeven, tevens de functies "maatschappelijke doeleinden", "kantoren", "bedrijfsdoeleinden", "detailhandel", "afhaalrestaurant", "hotel", "speelvoorzieningen" en "autoboxen" zijn toegelaten. De "mede bestemd tot"-functie staat los van de mogelijkheid tot een aan-huis-gebonden beroep. Daarnaast is via vrijstelling het realiseren van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Vanwege het feit dat de bestemming "Woongebied" zoals hiervoor reeds is aangegeven globaal is, is in de voorschriften een aantal beperkingen opgenomen met betrekking tot bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is dat het aantal woningen, de diepte, de breedte, de goothoogte, de hoogte en dakvorm van de hoofdgebouwen vanaf het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, niet mag worden vergroot. Wel zijn uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met de in voorbereiding zijnde parapluzoektocht "Bouwen van bergingen op het voorerf".

Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-

De gronden met de bestemming -W- zijn bestemd voor het realiseren van maximaal twee woningen.

Op de gronden met de bestemming -W(s)- zijn gestapelde woningen toegestaan. Ook hier is de mogelijkheid tot aan-huis-gebonden-beroepen opgenomen. Daarnaast is via vrijstelling het realiseren van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Voorts zijn de gronden met deze bestemming tevens bestemd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven en terreinen, groen- en parkeervoorzieningen.

Maatschappelijke doeleinden -M-

Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor gebouwen ten dienste van onderwijs-doeleinden, zoals kinderdagverblijven, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en religieuze doeleinden. De goothoogte en hoogte van de gebouwen zijn nader aangegeven op de kaart.

Daarnaast is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bij beëindiging van de maatschappelijke activiteiten de gronden als "Woongebied" te bestemmen.

Nutsvoorzieningen -Mn-

Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, met de daarbij behorende terreinen, ontsluitingswegen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Kantoren -K-**Kantoren en Wonen -K+W-*

Binnen de bestemming "Kantoren" mogen de gronden worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van kantoren. Binnen de bestemming "Kantoren en Wonen" is op de begane grondlaag hetzelfde toegestaan als hierboven vermeld. Op de hogere bouwlagen zijn woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep toegestaan. De hoogte van de gebouwen is nader aangegeven op de kaart. Voorts zijn op de gronden binnen deze bestemming bestemd voor tuinen, erven en terreinen, en in beperkte mate voor wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen. Na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is de bouw van ten hoogste 40 woningen toegestaan, in combinatie met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-".

Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -K+B-

Binnen deze bestemming mogen de gronden tevens worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van kantoren, maar ook voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Daarnaast zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor tuinen, erven en terreinen, en in beperkte mate voor wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

*Bedrijfsdoeleinden -B-**Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-*

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" mogen de gronden worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" (bijlage bij de voorschriften), onder de categorieën 1, 2 of 3 (met grootste afstand 50 meter), dan wel bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.

Tevens is productiegebonden detailhandel toegestaan, mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering vormt.

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden en Wonen" is op de begane grondlaag hetzelfde toegestaan als hierboven vermeld. Op de hogere bouwlagen zijn woonhuizen, al dan in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep toegestaan. Daarnaast is via vrijstelling het realiseren van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Voorts zijn op deze gronden tuinen, erven en terreinen en groen- en parkeervoorzieningen toegestaan. De hoogte en situering van de gebouwen zijn nader aangegeven op de kaart.

Tevens is er een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat er bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie dan 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden mogelijk gemaakt, zolang deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten uit categorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Tenslotte is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de categorie-indeling in de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien dat noodzakelijk is, kan worden gewijzigd. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" deels te wijzigen in de bestemming "Woongebied". Dit betreft maximaal 40 woningen, in combinatie met de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Kantoren en Wonen -K+W-".

Verkeersdoeleinden -V-

Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-

Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" zijn de gronden bestemd voor wijkontsluitingswegen, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen" zijn bestemd voor buurtwegen, -straten en paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en (uitbreidingen van) tuinen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groenvoorzieningen -G-

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en verkeer over water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft voornamelijk tot doel de bestaande ruimtelijke situatie te behouden en te versterken en waar mogelijk kaders te bieden om de woonfunctie te kunnen optimaliseren. Aangezien deze ontwikkelingen afhankelijk zijn van en plaatsvinden op basis van particulier initiatief zijn daaraan door de gemeente geen uitvoeringskosten verbonden.

Daarnaast schept het plan de mogelijkheden voor nieuwbouw binnen het plangebied na gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO binnen de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden -B-", "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" en "Kantoren en Wonen -K+W-". Indien van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt dan gebeurt dit eveneens op basis van particulier initiatief. De in het vigerende bestemmingsplan "Leeuwendaal" opgenomen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -K+B-" is naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten geschrapt.

Behoudens de gebruikelijke bestuurslasten hebben voornoemde ontwikkelingen geen financiële gevolgen voor de gemeente Rijswijk. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal de ontwikkelende private partij rekening moeten houden met eventuele saneringskosten als gevolg van geconstateerde bodemverontreinigingen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De eerste herziening voorziet in de maatschappelijk gevoelde behoefte tot:

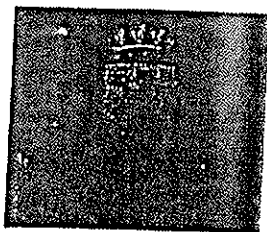
- het opnemen van een extra bouwlaag op de bestaande tweelaagse bebouwing langs de Nassaukade 11 tot en met 30;
- het handhaven van de bestemming "Kantoren- en Bedrijfsdoeleinden -K+B-" op de percelen Geestbrugkade 33 tot en met 37, waarbij de aldaar opgenomen wijzigingsbevoegdheid, naar de bestemming "Woongebied -WG-", is komen te vervallen.

6. Overleg

Met betrekking tot het bestemmingsplan "Leeuwendaal, eerste herziening" heeft een beperkt overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) plaats gevonden. Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie Ruimtelijke Ordening, de provinciale Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland.

1. De VROM-inspectie, Regio Zuid-West, heeft in de reactie van 3 juni 2008 vermeld dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.
2. De Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, heeft in de reactie van 30 juni 2008 vermeld dat de waterparagraaf in het voorontwerp-bestemmingsplan ontbreekt. Deze paragraaf is aan het bestemmingsplan toegevoegd.
3. Het Stadsgewest Haaglanden heeft in zijn reactie van 28 mei 2008 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
4. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in de reactie van 13 juni 2008 vermeld dat, gezien de conserverende aard van de herziening van het bestemmingsplan, ingestemd kan worden met het bestemmingsplan.

Bijlage
Besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
29 juni 2004



GEDEPUTEERDE STATEN

provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van RIJSWIJK

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON

J.C. Wassens

DOORKIESNUMMER

070 - 441 72 15

E-MAIL

Wassensj@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

ONS KENMERK

DRB/ARB/03/17877A

UW KENMERK

BIJLAGEN

DATUM

29 JUNI 2004

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "LEEUWENDAAL", GEMEENTE RIJSWIJK

I. Inleiding

Bij brief van 17 december 2003 hebben Burgemeester en Wethouders van Rijswijk ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 18 november 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Leeuwendaal", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het voorontwerpplan is behandeld in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Zuid-Holland van 21 augustus 2003.

Het vastgestelde plan is behandeld in de vergadering van de PPC van 22 april 2004. De PPC heeft geadviseerd het plan gedeeltelijk goed te keuren.

II. Inhoud

Het bestemmingsplan "Leeuwendaal" heeft een overwegend conserverend karakter. Belangrijkste reden om dit plan te herzien is de problematiek van de bouw van dakopbouwen binnen een aantal woonbestemmingen. Veel van deze dakopbouwen passen niet bij het, te behouden, architectonische en historische beeld van de wijk. In het plan wordt de bouw van elf woonappartementen aan de Geestbrugkade, als enige rechtstreekse nieuwbouwon ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voorts wordt in het plan, op twee locaties via wijzigingsbevoegdheid (I en II) de mogelijkheid gecreëerd om 80 woningen aan dezelfde Geestbrugkade te realiseren. In het plan wordt enige flexibiliteit gebracht door vrijstellingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders. Van deze vrijstellingsbevoegdheden kan alleen gebruik worden gemaakt, indien de ontwikkeling niet in strijd is met de voorgestane beeldkwaliteit voor de wijk, zoals is beschreven in het Beeldkwaliteitplan Leeuwendaal. Dit beeldkwaliteitplan, dat integraal deel uitmaakt van het bestemmingsplan, zal hiervoor als toetsingskader dienen.

Tram 9 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

ruim4

Het plangebied ligt in het noordoosten van Rijswijk en wordt begrensd door de Geestbrugweg, de Geestbrugkade, de Nassaukade en de Haagweg. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Rijswijk en is gelegen binnen de bebouwingscontouren zoals deze zijn opgenomen in het streekplan Zuid-Holland West.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder VI. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, willen wij het volgende opmerken.

Cultuurhistorie en archeologie

In het kader van het overleg heeft de PPC ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie. De belangrijkste opmerkingen zijn verwerkt. Met betrekking tot de opmerkingen omtrent de MIP-panden kan worden geconstateerd dat deze niet als zodanig zijn opgenomen op de plankaart. Hoewel de Nota Planbeoordeling voorschrijft dat dit dient te gebeuren, achten wij dit in dit geval, gelet op de aard van het bestemmingsplan, niet noodzakelijk. Wel verzoeken wij u om in het vervolg, indien u van mening bent dat bepaalde opmerkingen niet verwerkt zouden moeten c.q. kunnen worden, hier aandacht aan te besteden in het hoofdstuk "Inspraak en Overleg".

Overigens willen wij onze waardering uitspreken voor de wijze waarop uw gemeente de cultuurhistorische waarden van het plangebied wenst te beschermen. Wij zijn van mening dat met dit bestemmingsplan het bijzondere karakter in hoofdlijnen op juiste wijze wordt beschermd.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 12 december 2003 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die termijn zijn bij ons college bedenkingen ingekomen van:

1. mevrouw H.A. Schuering-Jonkers, Mauritslaan 23, 2281 AP Rijswijk, bij brief van 4 januari 2004;
2. mr. W.J.P. Pelle, Mauritslaan 9, 2281 AP Rijswijk, bij brief van 4 januari 2004;
3. Wille & Donker Advocaten, Postbus 357, 2400 AJ Alphen aan den Rijn, bij brief van 5 januari 2004, namens de heren E.W. Ouwerkerk en M. Ouwerkerk;
4. J. Guldenmundt, Frederiklaan 57 A, 2281 XM Rijswijk;
5. M.F. Provot, Frederiklaan 53, 2281 XM Rijswijk;
6. M. Maat-van der Hoeven, Frederiklaan 41, 2281 XM Rijswijk;
7. G. ten Hertog en P.F. Dickhoff, Frederiklaan 47, 2281 XM Rijswijk;
8. familie Woudstra-Hablé, Frederiklaan 37, 2281 XM Rijswijk;
9. R.P.A. Kras, Frederiklaan 39, 2281 XM Rijswijk;
10. G.N. Ruysch, Frederiklaan 31, 2281 XM Rijswijk;
11. J. Hofman, Frederiklaan 27, 2281 XM Rijswijk;
12. A.C. Vrijaldenhoven, Frederiklaan 21, 2281 XM Rijswijk;
13. G.C. Montanus, Frederiklaan 19, 2281 XL Rijswijk;
14. C. Huegen, Frederiklaan 43, 2281 XM Rijswijk;

15. J. Laus, Frederiklaan 51, 2281 XM Rijswijk;
16. bewoners Nassaukade, p/a Nassaukade 27, 2281 XB Rijswijk;
17. Historische Vereniging Rijswijk, Nassaukade 27, 2281 XB Rijswijk;
18. K. Kort, Frederiklaan 17, 2281 XL Rijswijk;
19. G.J. de Hosson en J.M.C. van Andel, Frederiklaan 8, 2281 XN Rijswijk;
20. A.F.O. Timmermans, Frederiklaan 63, 2281 XM Rijswijk.

Reclamanten zijn op 27 mei 2004 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen ten overstaan van een lid van het college van Gedeputeerde Staten toe te lichten. Ook het gemeentebestuur werd daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

V. Buiten behandeling laten

Artikel 27, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de in artikel 26 van de WRO genoemde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen kan inbrengen tegen het bestemmingsplan. Daarnaast kan eenieder bedenkingen indienen tegen de wijzigingen welke zijn meegenomen in de vaststelling.

Blijkens de stukken heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 18 juli 2003, gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen, gedurende welke termijn ingevolge artikel 23, tweede lid, van de WRO een zienswijze bij de gemeenteraad kon worden ingediend. Het vastgestelde plan is met ingang van 12 december 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegd. Deze termijn eindigde op 8 januari 2004.

Reclamanten onder 1 tot en met 15 hebben tijdig een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De bedenkingen zijn tijdig bij ons ingediend. De bedenkingen kunnen derhalve in behandeling worden genomen. Reclamanten onder 16 en 17 hebben geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De bedenkingen zijn gericht tegen de gewijzigde vaststelling door de gemeente. De bedenkingen zijn tijdig bij ons ingediend en kunnen derhalve in behandeling worden genomen. Reclamanten onder 18 tot en met 20 hebben geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De bedenkingen hebben geen betrekking op de gewijzigde vaststelling van het plan. Derhalve dienen de bedenkingen buiten behandeling te worden gelaten.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting bedenkingen reclamant genoemd onder 1

Reclamant heeft bedenkingen tegen de wijze waarop het perceel gelegen naast het perceel Mauritslaan 26 is bestemd. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een tweetal woningen op dit perceel mogelijk. Dit is naar de mening van reclamant ongewenst. De bouw van twee woningen draagt bij tot een verdere aantasting van het groene karakter van de wijk. Verder zal de parkeerproblematiek in Leeuwendaal verder toenemen. Ten slotte wordt door de bouw van de twee woningen het uitzicht en de lichtinval drastisch verminderd. Reclamant is van mening dat

gemeentelijke toezeggingen niet zonder meer mogen leiden tot onderhavige afwijking van het thans geldende planologisch regime. Derhalve verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan het genoemde perceel.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

Met reclamant zijn wij van mening dat gemeentelijke toezeggingen niet zonder meer mogen leiden tot een afwijking van het geldende planologisch regime voor een perceel. Evenwel merken wij op dat in het bestemmingsplan voldoende randvoorwaarden zijn opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te waarborgen. Zo is voorgeschreven dat parkeren op eigen erf dient te worden gerealiseerd om een toename van de parkeerdruk tot een minimum te beperken. Daarnaast zijn voorschriften opgenomen om de bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing. Met inachtneming van de randvoorwaarden zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan kan worden gesteld dat voldoende zorg is gedragen voor de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Voorts kan worden opgemerkt dat de afstand van de woningen tot aan de woning van reclamant van dien aard is dat niet te verwachten is dat de lichtinval onacceptabel zal verminderen. Ten slotte kan ten aanzien van het uitzicht worden opgemerkt dat deze verandering niet van dien aard is dat dit zou leiden tot een onacceptabele aantasting van het woongenot. Daarnaast kan in het algemeen worden gesteld dat binnen het bestaande stedelijk gebied, het huidige uitzicht niet als recht kan worden aangemerkt. Het provinciaal beleid is erop gericht om, binnen verantwoorde kaders, waar mogelijk binnenstedelijk te verdichten. Gelet op de opgenomen randvoorwaarden achten wij de mogelijkheid om op deze locatie een tweetal woningen te realiseren, acceptabel. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant genoemd onder 2

De bedenkingen van reclamant komen overeen met de bedenkingen van reclamant onder 1. Ook deze reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming die is gelegd op het perceel naast het pand Mauritslaan 26. Kortheidshalve wordt verwezen naar de samenvatting van de bedenkingen van reclamant genoemd onder 1.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

Voor de overwegingen ten aanzien van de bedenkingen wordt kortheidshalve verwezen naar de overwegingen ten aanzien van de reclamant genoemd onder 1. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamanten genoemd onder 3

De bedenkingen van reclamanten zijn gelegen in het feit dat het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van een dakopbouw op de percelen Mauritslaan 32 A en 32 B expliciet uitsluit. Het niet kunnen realiseren van een dakopbouw leidt tot een ernstige verstoring van het woongenot voor reclamanten. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente onzorgvuldig omspringt met haar belangen. Ter toelichting wordt de gang van zaken met betrekking tot het al dan niet verlenen van een bouwvergunning voor de dakopbouwen gememoreerd. Verzocht wordt om goedkeuring te onthouden aan de percelen 32 A en 32 B en de gemeente Rijswijk op te dragen het bestemmingsplan te herzien opdat een dakopbouw tot de mogelijkheden behoort.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

Het beleid van de gemeente Rijswijk ten aanzien van dakopbouwen is gericht op het in beperkte mate toestaan van deze bouwwerken. Dakopbouwen zijn slechts mogelijk op panden bestaande uit twee bouwlagen, niet gelegen aan de randen van de wijk. Het pand van reclamanten bestaat uit drie bouwlagen. Gelet hierop achten wij het niet onredelijk dat de gemeente heeft besloten om geen dakopbouwen toe te staan. De bouw van een extra laag past niet binnen het karakter van de wijk en derhalve niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het onzorgvuldig handelen van de gemeente kan worden opgemerkt dat de Raad van State inmiddels hebben geoordeeld omtrent het verzoek om bouwvergunning. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bij uitspraak gedateerd 14 januari 2004 aangegeven dat terecht geen medewerking is verleend aan de bouwvergunning voor de realisatie van een dakopbouw. Derhalve achten wij dit thans niet meer aan de orde.

Gelet op het vorengaande achten we de bedenkingen van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant genoemd onder 4 tot en met 15

De bedenkingen van reclamanten onder 4 tot en met 15 zijn gelijklopend van aard en worden derhalve gelijktijdig besproken. De bedenkingen richten zich op de ontwikkelingen aan de Geestbrugkade en zijn gestoeld op een drietal gronden. Ten eerste wordt aangegeven dat het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 te hoog is en te diep in de tuinen van reclamanten steekt. Naar de mening van reclamanten mist het plan een goede ruimtelijke onderbouwing en past het plan niet binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Naar de mening van reclamanten tast het plan het beeld van de gehele wijk aan.

Ten tweede wordt aangegeven dat de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid dient te vervallen. De bevoegdheid is naar de mening van reclamanten in strijd met eerder gedane toezeggingen. Ook is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de eerdergenoemde uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Leeuwendaal. Ten slotte wordt in het plan onvoldoende aandacht geschonken aan de bodemverontreiniging in de tuinen van de Frederiklaan en aan de Geestbrugkade.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

Ten behoeve van het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 heeft de gemeente, vooruitlopend op het bestemmingsplan, een artikel 19, lid 1, van de WRO-procedure gevolgd. In dat kader heeft ons college bij besluit van 9 september 2003 ingestemd met de afgifte van een verklaring van geen bezwaar ten behoeve van het bouwplan. Hierbij hebben wij geoordeeld dat het bouwplan vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt een goede invulling van de locatie is, dit mede gelet op de aard en schaal van de thans aanwezige bebouwing langs de Geestbrugkade. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht de verstorende bedrijfsbebouwing langs de Geestbrugkade zoveel mogelijk te vervangen door woningbouw. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat ten tijde van het bouwplan, het beeldkwaliteitsplan nog in ontwikkeling was en derhalve geen formele status had,

zodat bij de beoordeling destijds nog geen rekening hoefde te worden gehouden met dit plan.

Ten aanzien van de vrijstellingsmogelijkheid merken wij op dat wij met reclamant van mening zijn dat de mogelijkheid om hoger dan 12 meter te bouwen, in strijd is met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Gelet op het feit dat de gemeente het Beeldkwaliteitplan Leeuwendaal expliciet heeft gekoppeld aan het bestemmingsplan, achten wij onvoldoende gemotiveerd waarom met het bestemmingsplan wordt afgeweken van de in het beeldkwaliteitplan opgenomen maximale bouwhoogte voor nieuwbouwprojecten. Derhalve wordt goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 18, lid 7, van de voorschriften.

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.11.3 uitvoerig aandacht wordt besteed aan de bodemkwaliteit in het plangebied. Terecht wordt in deze paragraaf geconstateerd dat slechts voor de gebieden waarvoor een bestemmingswijziging wordt voorgestaan, bodemonderzoek noodzakelijk is. Gronden waarvan het gebruik niet is gewijzigd ten opzichte van de voorloper van dit plan (het bestemmingsplan uit 1986) hoeven niet nader te worden onderzocht. Derhalve is door de gemeente voldoende aandacht geschonken aan de bodemverontreiniging in de tuinen van de Frederiklaan en aan de Geestbrugkade. Overigens willen wij hierbij opmerken dat hetgeen wij naar voren hebben gebracht in het kader van de goedkeuring van het saneringsplan ten behoeve van de woningbouwlocatie onverminderd van kracht blijft en dat de in het saneringsplan opgenomen maatregelen worden uitgevoerd voordat wordt aangevangen met de bouwwerkzaamheden. Voorts wordt aan de gemeente in overweging gegeven te bekijken op welke wijze om moet worden gegaan met de bodemverontreiniging gelegen in de directe omgeving van de te ontwikkelen locatie, gelet op de zorg die leeft bij de direct omwonenden.

Resumerend achten wij de bedenkingen van reclamanten gedeeltelijk gegrond en onthouden wij goedkeuring aan artikel 18, lid 7, van de voorschriften.

Samenvatting bedenkingen reclamant genoemd onder 16

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan te wijzigen is voor de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 de mogelijkheid opgenomen om een dakopbouw te realiseren. Naar de mening van reclamanten wordt hiermee zonder goede motivering afgeweken van onder meer het Beeldkwaliteitplan Leeuwendaal, waarin is aangegeven dat langs de randen van de wijk, geen dakopbouwen zijn toegestaan. Gelet op het feit dat het verlenen van medewerking kan leiden tot ernstige schade aan de architectonische kwaliteit van de Nassaukade, wordt verzocht goedkeuring te onthouden aan de aanduiding "dakopbouw toegestaan" wat betreft de Nassaukade 11 tot en met 30.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan aangegeven dat "in principe" langs de randen van de wijk geen nieuwe dakopbouwen dienen te worden toegestaan. Dit principe is reeds eerder vastgelegd in zowel de notitie "Dakopbouwen in Leeuwendaal" als het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uit het plan blijkt niet in hoeverre afwijking van dit beleidsuitgangspunt wat betreft de panden 11 tot en met 30 noodzakelijk is. Gelet op het eerdergenoemde beleidsuitgangspunt en de gebrekkige motivering achten wij de bedenkingen van reclamant gegrond. Wij onthouden derhalve goedkeuring aan de percelen Nassaukade 11 tot en met 30, voorzover het betreft de aanduiding "extra bouwlaag toegestaan".

Samenvatting bedenkingen reclamant genoemd onder 17

De bedenkingen van reclamant komen overeen met de bedenkingen van reclamant onder 16. Derhalve wordt korthedshalve verwezen naar het voorgaande.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen.

Voor de overwegingen ten aanzien van de bedenkingen wordt korthedshalve verwezen naar de overwegingen ten aanzien van de reclamant genoemd onder 16. Wij achten de bedenkingen van reclamant gegrond.

VII. **Beslissing**

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamanten onder 16 en 17 gegrond te verklaren;
2. de bedenkingen van reclamanten onder 4 tot en met 15 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de bedenkingen van reclamanten onder 18 tot en met 20 buiten behandeling te laten;
4. de overige bedenkingen ongegrond te verklaren;
5. goedkeuring te onthouden aan:
 - de roodomlijnde gedeelten van de plankaart voorzover het betreft de aanduiding "extra bouwlaag toegestaan";
 - de voorschriften wat betreft artikel 18, lid 7;
6. het plan voor het overige goed te keuren;
7. het gemeentebestuur - voorzover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
8. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
9. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Rijswijk;
 - b. de raad van de gemeente Rijswijk;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;

ONS KENMEERK
DRB/ARB/03/17877A
PAGINA 8/8

- d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
- e. VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

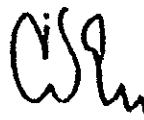
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN - 1 JULI 2004

Voorschriften

GEMEENTE RIJSWIJK

BESTEMMINGSPLAN “LEEUEWENDAAL, EERSTE HERZIENING”

Voorschriften

Werknummer: 317.447.01
Bestand: J:/317/447/01/typ/1^e_herz_Leeuwendaal_4 november 2008 vast.doc
Datum: 4 november 2008

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap bv
Rotterdam

Inhoudsopgave**Blz.**

Paragraaf I	Algemene bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Overschrijding grenzen hoofdgebouwen	9
Artikel 5	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	10
Artikel 6	Algemene wijzigingsbevoegdheid	11
Artikel 7	Nadere eisen	12
Artikel 8	Algemene procedurevoorschriften	13
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	14
Artikel 10	Archeologie en cultuurhistorische waarden	15
Artikel 11	Bestaande afstanden en andere maten	16
Artikel 12	Beschrijving in hoofdlijnen	17
Paragraaf II	Bestemmingsbepalingen	21
Artikel 13	Woongebied -WG-	21
Artikel 14	Woondoeleinden -W-	
	Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-	26
Artikel 15	Maatschappelijke doeleinden -M-	29
Artikel 16	Nutsvoorzieningen -Mn-	31
Artikel 17	Kantoren -K-	
	Kantoren en Wonen -K+W-	32
Artikel 18	Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -K+B-	34
Artikel 19	Bedrijfsdoeleinden -B-	
	Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-	36
Artikel 20	Verkeersdoeleinden -V-	
	Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-	39
Artikel 21	Groenvoorzieningen -G-	40
Artikel 22	Water	41
Paragraaf III	Overige bepalingen	43
Artikel 23	Overgangsbepalingen	43
Artikel 24	Slotbepaling	44

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

PARAGRAAF I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan "Leeuwendaal" van de gemeente Rijswijk, vervat in de kaart en deze voorschriften;

2. kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

4. bestemmingsgrenzen

de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die tezamen een vlak afgrenzen, waarbinnen eenzelfde bestemming mag worden gerealiseerd;

5. bebouwingsvlak

een op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop (in de voorschriften nader bepaalde) gebouwen zijn toegestaan;

6. bebouwingsgrenzen

de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die tezamen de grens vormen van een bebouwingsvlak;

7. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

8. gebouw

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

9. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegelaten;

10. voorgevel

de gevel welke is gericht op het openbaar gebied, tenzij op de kaart anders is aangegeven; voor de voorgevel mag niet gebouwd worden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

11. voorgevellijn

de lijn waarop de voorgevel van de woning is gericht;

12. bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

13. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

14. bijgebouw

een vrijstaand of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw dat dienstbaar is aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel en qua afmeting daaraan ondergeschikt is;

15. uitbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

16. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond.

Hieronder worden niet begrepen:

- een geheel beneden peil dan wel ten hoogste 1 m boven peil gelegen laag (onderbouw);
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50 % van de oppervlakte van de onderliggende laag;

17. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

18. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, mits deze niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de ter plaatse vastgestelde hoogte ten opzichte van N.A.P.;

19. woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding;

20. bedrijf

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze voorschriften eveneens als bedrijf aangemerkt;

21. bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, zulks met inbegrip van dienstverlening en kantoren, maar met uitzondering van detailhandel;

22. horecabedrijf

een bedrijf dat in z'n algemeenheid gericht is op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie, als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering.

De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is de volgende indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd. De bedrijven zijn qua potentiële overlast gerangschikt van licht naar zwaar:

a. restaurant/eetcafé

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

b. dagzaak

een bedrijf, dat tijdens de daguren geopend is, zoals een lunchroom, koffiehuis en ijssalon;

c. afhaalrestaurant

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik elders;

d. cafetaria/snackbar

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet maaltijden zijnde;

e. hotel

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse;

f. café/bar

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen in de avond en nacht;

23. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. dienstverlenend bedrijf**a. zakelijke dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of particulieren, zoals personeelsadministratie-, advertentie-, advocaten, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en banken;

b. overige dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen (met baliefunctie), kapsalons, wasserettes en uitzendbureaus, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

25. maatschappelijke voorzieningen

overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen;

26. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het uitoefenen van vrije beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied of het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

27. aan-huis-gebonden beroep

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten als genoemd in lid 26, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kan worden uitgeoefend;

28. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunnings- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kunnen worden uitgeoefend;

29. verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, woonwagens, woonboten en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten; een en ander voor zover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde;

30. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

31. Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

32. geluidsgevoelig object

een woning alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in de Wet geluidhinder;

33. geluidhinderlijke inrichting

categorieën van inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer;

34. Woningwet

de Woningwet zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

35. Wet milieubeheer

de Wet milieubeheer zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

36. ondergrondse afvalcontainer

afvalverzamelpunt voor tijdelijke, ondergrondse opslag van huishoudelijk afval;

37. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen een vergoeding of betaling;

38. prostituee

degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen een vergoeding of betaling;

39. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop of sekstheater;
- een seksautomatenhal;
- een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan;

40. sekswinkel

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

41. escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen en/of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in een omvang die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats, dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

42. monumenten

1. alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuur-historische waarde;
 2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1;
- een en ander zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988 zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

43. archeologische waarde

waarde van gronden wegens hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

44. cultuurhistorisch effectrapport

een beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe met deze waarden wordt omgegaan bij activiteiten, ontwikkelingen of onderhoudswerkzaamheden in een bepaald gebied;

45. Wet bodembescherming

bodembescherming zoals deze luidt op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

46. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer

besluit van 5 januari 1993, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, de kleinste afstand geldt;

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en 1 meter boven peil;

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, de buitenzijde van de daken en dakkapellen en gemeten vanaf peil;

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

8. bedrijfsvloeroppervlakte

de binnenwerks gemeten, totale horizontale vloeroppervlakte van bedrijfsruimten, kantoorruimten of detailhandelsruimten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Artikel 3: 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.

Artikel 4: Overschrijding grenzen hoofdgebouwen

De bebouwingsgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt.

Artikel 5: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen, waarbij kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidshinder;
- c. de bestemmingsbepalingen, waarbij kan worden toegestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen, waarbij kan worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van telecommunicatie- en/of sirenemasten, waarbij kan worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
- g. de bestemmingsbepalingen, waarbij kan worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, en bebouwingsgrenzen worden overschreden, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bebouwingsvlak zal bedragen en de bebouwingsgrenzen met ten hoogste 2 m wordt overschreden;
 - de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 6: Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, het plan wijzigen indien dit betrekking heeft op het geheel of gedeeltelijk schrappen van de bepalingen inzake aanlegvergunningen als bedoeld in artikel 10 lid 1 tot en met 4, indien op nationaal niveau de bescherming wettelijk is geregeld (dit omdat de (hogere) wettelijke regeling dan voorgaat boven het bestemmingsplan).

Alvorens toepassing te geven aan deze bevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de provinciale danwel de gemeentelijke archeoloog.

Artikel 7: Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, nadere eisen te stellen omtrent de volgende onderwerpen:
 - a. de situering, hoogte, pandbreedte, gevelindeling (parcelering) en grondoppervlakte van (hoofd)gebouwen eventueel door het nader bepalen van bestemmingsgrenzen, waarbij:
 1. de situering van de voorgevel nader kan worden bepaald;
 2. de afstanden nader kunnen worden bepaald van (hoofd-)gebouwen tot:
 - de grenzen van een bouwperceel;
 - de (hoofd-)gebouwen en andere bouwwerken onderling;
 - de ontsluitingswegen;
 3. de hoogte van (hoofd-)gebouwen nader kan worden bepaald in relatie tot aangrenzende gronden en andere bouwwerken;
 4. de breedte van hoofdgebouwen en van de gevels van hoofdgebouwen nader kunnen worden bepaald;
 - b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen, alsmede aantallen parkeervoorzieningen;
 - c. de situering van groenvoorzieningen;
 - d. de situering van kabels en leidingen.
2. De onder 1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch-stedenbouwkundige belangen, cultuurhistorische, archeologische- en verkeersbelangen en de belangen van groenvoorzieningen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8: Algemene procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling, het stellen van nadere eisen of wijziging van het plan op grond van artikel 15 respectievelijk 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 9: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10: Archeologie en cultuurhistorische waarden

1. Het is verboden op of in de gronden op de kaart, blad 2 (blad 2 is als fragment afgedrukt op blad 1), aangeduid als "strandwal" en "gebieden waar het cultuurhistorisch patroon zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven" alsmede de gronden aangeduid als "voormalig klooster" de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning ex artikel 14 WRO) van burgemeester en wethouders:
 - het ontginnen, bodemverlagen en afgraven van gronden dieper dan 0,50 m, ophogen en egaliseren;
 - het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 - het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

Deze bepaling is niet van toepassing voor die gevallen waarin de Monumentenwet 1988 dan wel de Gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing is.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige archeologische waarden niet dan wel in geringe mate worden aangetast of de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van archeologische waarnemingen.
3. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen:
 - a. wordt door de aanvrager een rapport overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke dan wel de provinciale archeoloog.
4. In afwijking van het advies van de in lid 3 onder b genoemde instanties mag een aanlegvergunning niet verleend worden dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat de bepalingen inzake aanlegvergunningen als bedoeld in lid 1 tot en met 4 geheel of gedeeltelijk worden geschrapt, indien op nationaal niveau de bescherming wettelijk is geregeld (dit omdat de (hogere) wettelijke regeling dan voorgaat boven het bestemmingsplan).
6. Alvorens toepassing te geven aan de in lid 5 opgenomen bevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de provinciale dan wel de gemeentelijke archeoloog.
7. Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11: Bestaande afstanden en andere maten

Indien hoogtes, afstanden en andere maten op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge deze voorschriften is voorgeschreven, mogen de bestaande maten c.q. afmetingen als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 12: Beschrijving in hoofdlijnen

1. Inleiding

In dit artikel worden in hoofdlijnen de doelstellingen van het bestemmingsplan aangegeven en de wijze waarop realisering van deze doeleinden wordt nagestreefd.

Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader voor de toepassing van de in de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, het stellen van nadere eisen en voor de (her)inrichting van de openbare ruimten. Het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" dient tevens als Welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" zal gelden als Welstandsnota tot het moment dat de gemeentelijke Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" integraal onderdeel van zal uitmaken, is vastgesteld.

2. Algemene doelstellingen

Belangrijkste doelstelling voor het bestemmingsplan "Leeuwendaal" is om de huidige historische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van het plangebied vast te leggen en te behouden, en waar nodig te kunnen versterken. Versterking van de woonfunctie krijgt hierbij de nadruk.

Hierbij dient de sociale veiligheid altijd in het oog te worden gehouden; voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is. Bij de realisatie van (vervangende) nieuwbouw dienen de uitgangspunten van aanpasbaar bouwen en van duurzaam bouwen gehanteerd te worden.

3. Ruimtelijke structuur

Het beleid is er op gericht de waarden van "Leeuwendaal" te behouden en waar mogelijk te versterken.

a. Het plangebied met uitzondering van de Geestbrugkade en Dillenburglaan

De bebouwing in dit gebied is grotendeels complexgewijs tot stand gebracht.

Voor de betreffende zone kunnen de volgende uitgangspunten worden genoemd:

- het behoud van de aanwezige voorgevellijnen;
- het aanhouden van het stratenpatroon, rekening houdend met de in het gebied aanwezige strandwal; in het westelijk gelegen gebied betreft dit een grillig, in het oostelijk gelegen gebied een rechthoekig stratenpatroon, in beide gevallen met een gebogen bebouwingspatroon, smalle straten waarin veel aandacht is geschonken aan de openbare ruimte (inclusief de beplanting) en groene voortuinen;
- het behoud van de hoofdopzet met de samenstellende delen (het aantal bouwlagen en de hoogte-accnten);
- de bescherming van de architectonische samenhang van de diverse bebouwingscomplexen;
- het zoveel mogelijk behouden van het authentieke bebouwingspatroon, welke zich deels kenmerkt door individueel gebouwde panden;
- de aandacht voor de aanwezige detaillering van gevels, erkers, raamindelingen en goten;
- het behoud van de kwaliteit van het openbaar gebied met aanwezige beeldbepalende bomen en beplanting in voortuinen;
- het behoud van muren welke op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding "te handhaven muur".

b. Het gebied gelegen aan de Geestbrugkade en Dillenburglaan

Opvallend is een zekere grootschaligheid, waarbij is afgeweken van de traditionele verkavelingsvorm van wonen aan de straat.

Voor de betreffende zone kunnen de volgende uitgangspunten worden genoemd:

- het herstel en behoud van de architectonische en stedenbouwkundige eenheid binnen het gebied;
- het tegengaan van opslag in de buurt en het streven naar vermindering van hinder van aanwezige bedrijven.

c. Monumenten

Voor de in het plangebied aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten (op de kaart aangegeven met de aanduiding "monument") is het beleid gericht op behoud, herstel en verbetering van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Bescherming vindt plaats door middel van de Monumentenwet 1988 en de Gemeentelijke Monumentenverordening.

d. Cultuurhistorische effectrapportage

Aanvragers van bouw- en aanlegvergunningen, welke aanvragen betrekking hebben op:

- gronden op de kaart, blad 2 (blad 2 is als fragment afgedrukt op blad 1), aangeduid als "gebied waarin het cultuurhistorisch patroon zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven" en "strandwal" alsmede de gronden aangeduid als "voormalig klooster" en
- de wijzigingsbevoegdheid van artikel 19 lid 7, waarbij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" kunnen worden gewijzigd ten behoeve van onder andere wonen (maar ook bij toepassing van artikel 19 WRO binnen het plangebied),

zijn verplicht een rapport op te (laten) stellen omtrent de effecten van het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en daarin opgenomen gronden en opstellen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvragers van bouw- en aanlegvergunningen en wijzigingsverzoeken, die betrekking hebben op andere gronden dan hiervoor genoemd, te verplichten een dergelijk rapport op te stellen indien van de te realiseren bouwwerken en werkzaamheden effecten mogen worden verwacht op de genoemde cultuurhistorische waarden.

Burgemeester en wethouders zullen de rapportage betrekken bij de beoordeling van de vergunningaanvraag en het wijzigingsverzoek, rekening houdend met de op de kaart, blad 2 (blad 2 is als fragment afgedrukt op blad 1), aangegeven waardering van de cultuurhistorische kwaliteiten van de deelgebieden.

4. Functionele structuur

a. Woongebied

1. Beschrijving

De woongebieden zijn die gebieden welke een overwegende woonfunctie bezitten, waar in beperkte mate niet-woonfuncties verspreid voorkomen.

2. Ontwikkelingsmogelijkheden

- a. Voor woongebieden wordt gestreefd naar het behoud en versterking van de woonfunctie.
- b. Gestreefd wordt naar een mogelijke uitbreiding van de woonfunctie op de verdiepingen eventueel in combinatie met een andere functie op de begane grondlaag, een en ander voor zover de milieuwetgeving (geluid en luchtkwaliteit) zich daar niet tegen verzet.
- c. Bestaande andere functies dan wonen mogen worden gehandhaafd, voor zover deze op het moment van rechtskracht verkrijgen van het plan rechtens aanwezig zijn; dit betreft uitsluitend de op de kaart met de aanwijzing "mede bestemd tot" aangegeven functies; uitbreiding van deze andere functies dan wonen is toegestaan na vrijstelling, mits:
 1. de toename niet meer bedraagt dan 10 % van het bestaande bedrijfsvloeroppervlak, zulks met een maximum van 10 m²;
 2. de bewoonbaarheid van de verdiepingen niet afneemt (behoud entreeportalen en bergingen);
 3. het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt geschaad.
- d. Wisseling van de onder c bedoelde andere functies dan wonen op de begane grondlaag is slechts mogelijk, voor zover zulks binnen de aangegeven bestemming is toegestaan en met name indien hierdoor het woon- en leefmilieu wordt verbeterd.
- e. Ten aanzien van het veranderen van de woonfunctie op de verdiepingen naar andere functies wordt een terughoudend beleid gevoerd. Aan een verandering als hier bedoeld zal slechts medewerking worden verleend, indien handhaving van de woonfunctie om fysieke redenen (onder meer in niet-hoeksituaties waar geen zelfstandige toegang voor woningen is te realiseren) en milieutechnische redenen niet goed mogelijk is. Verandering is slechts mogelijk indien de nieuwe functie op de verdieping een uitbreiding is van de bestaande functie op de begane grondlaag.
- f. Bestaande voortuinen moeten worden gehandhaafd. Gebruik en inrichting als parkeerterrein is niet toegestaan met uitzondering van:
 - parkeren van invalidervoertuigen, fietsen en bromfietsen;
 - parkeren van auto's en motorfietsen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "parkeren toegestaan";
 na vrijstelling van burgemeester en wethouders zijn bergingen voor motor- en (brom)fietsen en afvalcontainers voor huishoudelijk afval en andere huishoudelijke zaken van beperkte omvang toegestaan, indien de bij de woning behorende zij- en/of achtererven niet rechtstreeks bereikbaar zijn via een achterpad, zijpad of vanaf de openbare weg.

5. Maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke doeleinden mogen wijzigen in een andere bestemming voor maatschappelijke doeleinden en in woondoeleinden.

6. Bedrijven en kantoren

- a. Het beleid is erop gericht de in het gebied aanwezige bedrijven en kantoren binnen de bestemmingen "Kantoren en Wonen -K+W-", "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" aan de Geestbrugkade te verplaatsen en de gronden in te richten voor woningbouw.

- b. Als uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van bestaande bedrijven geldt dat de bedrijven geen onevenredige milieu-planologische hinder met zich mee mogen brengen voor de omgeving.
- c. Regulering van milieutechnische en milieuplanologische aspecten zal geschieden met toepassing van de bepalingen in de geldende milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer.
- d. Onder toegelaten bedrijven worden niet begrepen geluidhinderlijke inrichtingen.

7. Parkeerbeleid

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte bij vestiging van nieuwe functies en bij uitbreiding van bestaande functies in het plangebied, wordt uitgegaan van de "Parkeernota, balans tussen functies" dd. november 2000. Bij actualisering van deze nota wordt van de geactualiseerde versie uitgegaan. Tevens zullen de bepalingen in de bouwverordening (in aanvulling daarop) en het Bouwbesluit inzake het parkeren van toepassing zijn, zoals deze luiden ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan.

- 8. Het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder en de Wet bodembescherming.

PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN
---------------------	------------------------------

Artikel 13: Woongebied -WG-**Bestemmingsomschrijving**

1. De op de kaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woonhuizen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. woonstraten en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 en tevens voor:
 - g. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *m* (mede bestemd tot maatschappelijke doeleinden);
 - h. kantoren ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *k* (mede bestemd tot kantoren);
 - i. een garagebedrijf ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *b* (mede bestemd tot bedrijfsdoeleinden), met dien verstande, dat uitsluitend bedrijfs-activiteiten zijn toegestaan die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - j. detailhandelsbedrijven ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *d* (mede bestemd tot detailhandel);
 - k. een afhaalrestaurant en een hotel respectievelijk ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *ha en hh* (mede bestemd tot afhaalrestaurant en hotel);
 met dien verstande, dat:
 - l. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *s* (bestemd tot speelvoorzieningen) de gronden uitsluitend zijn bestemd voor speelvoorzieningen;
 - m. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing *a* (bestemd tot autoboxen) de gronden uitsluitend zijn bestemd voor autoboxen;
 - n. indien bij de aanwijzing "mede bestemd tot" een getal is aangegeven, de "mede bestemd tot"-functie zich mag uitstrekken tot de lagen als door dat getal is bepaald; is geen getal aangegeven dan is de "mede bestemd tot functie" uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan;
 - o. de bedrijfsvloeroppervlakte van de "mede bestemd tot"-functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - p. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "parkeren toegestaan" de gronden tevens zijn bestemd voor parkeren van auto's en motorfietsen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. het aantal woningen binnen de bestemming, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, mag niet worden vergroot;
 - c. de diepte, breedte, goothoogte, hoogte en dakvorm van de woningen en andere hoofdgebouwen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, mag niet worden vergroot, met uitzondering van een vergroting op grond van het bepaalde in dit lid onder f en verder zijn toegestaan; als bestaande diepte en breedte van hoofdgebouwen wordt de topografische ondergrond als richtlijn aangehouden;
 - d. een vergroting van het hoofdgebouw door middel van kelderruimtes dient te geschieden binnen de contour van het bestaande hoofdgebouw;
 - e. uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - f. het gezamenlijke grondoppervlak van uitbouwen en bijgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, die gelegen zijn op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, een en ander tot een maximum van 40 m²;
 - g. de bouwhoogte van uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 1. van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen en binnen 1 m uit de grens van het openbaar gebied uitsluitend vergunningsvrije erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 m.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 onder n: voor het uitbreiden van de "mede bestemd tot"-functies naar de verdiepingen;
 - b. lid 1 onder o: voor het uitbreiden van de bedrijfsvloeroppervlakte van de "mede bestemd tot"-functies, zulks tot maximaal 10 % met een maximum van 10 m²;
 - c. lid 3 onder a: voor het bij een woning bouwen van een berging voor motor- en (brom)fietsen en afvalcontainers voor huishoudelijk afval en andere huishoudelijke zaken voor (het verlengde van) de voorgevel, indien de bij de woning behorende zij- en/of achtererven niet rechtstreeks bereikbaar zijn via een achterpad, zijpad of vanaf de openbare weg, mits:
 1. de grondoppervlakte van de berging niet meer bedraagt dan 4 m² en niet meer dan 2 m² indien hier uitsluitend een berging voor motor- en (brom)fietsen dan wel afvalcontainers betreft;
 2. de (bouw)hoogte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 3. een minimale afstand van 0,25 m wordt aangehouden tussen het openbaar gebied en de berging;

- d. lid 3 onder a en c: voor het bouwen van een uitbouw ten behoeve van een uitbreiding van het hoofdgebouw in één laag aan de voor- en zijgevel buiten het bebouwingsvlak, mits:
1. de diepte, gemeten vanuit de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,50 m bedraagt;
 2. de breedte niet meer zal bedragen dan 80% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 12 m² zal bedragen;
 4. de hoogte niet meer zal bedragen dan 3 m;
 5. de afstand tot de grens van de bestemmingen "Verkeersdoeleinden -V-" en "Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-" ten minste 1 m zal bedragen;
- e. lid 3 onder c: voor het realiseren van een kap op hoofdgebouwen in twee bouwlagen, die plat zijn afgedekt dan wel het uitbreiden van een bestaande derde bouwlaag en die op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding "extra bouwlaag toegestaan", waarbij de dakhelling van de kap binnen de marges moet blijven van minimaal 40 graden en maximaal 90 graden en de hoogte niet meer toeneemt dan 3,50 m;
- het beleid is er daarbij op gericht:
- geen toepassing te geven aan deze bevoegdheid op en nabij Rijks- en gemeentelijke monumenten, aan de randen van de wijk en op beeldbepalende punten;
 - uitsluitend medewerking te verlenen indien de gevelwand zich voor kappen leent;
 - in vormgeving, maatvoering en materiaaltoepassing aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving;
 - bij het beoordelen van aanvragen rekening te houden met het reeds aanwezig zijn van kappen in het betreffende blok en naar materiaalgebruik en vormgeving daarbij aan te sluiten;
 - bij het beoordelen van aanvragen rekening te houden met het bepaalde in het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal";
- f. lid 3 onder c: voor het vergroten van de bestaande goothoogte en hoogte, mits:
- bestaande maten met niet meer dan 1 m worden verhoogd;
 - de eventueel aanwezige differentiatie met naastliggende panden door afwisselende hoogten en goothoogten wordt gehandhaafd;
 - een extra bouwlaag uitsluitend mag worden gerealiseerd ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "extra bouwlaag toegestaan", mits het gaat om plat afgedekte bebouwing die uit maximaal twee bouwlagen bestaat.
- g. lid 3 onder c: voor het realiseren van een uitbouw ten behoeve van het overkappen van de trappartij met hellingbaan en bordes van het perceel Oranjelaan 4 tot en met 34, zulks uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "uitbouw toegestaan", met dien verstande, dat de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

Gebruiksvoorschriften

6. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "parkeren toegestaan" is het parkeren in de voortuin toegestaan, met dien verstande, dat de oppervlakte van de parkeerplaatsen niet meer dan 7 m² bedraagt per bouwperceel.

7. Het is verboden de hoofdgebouwen, bijgebouwen en uitbouwen te gebruiken voor kantoor- en praktijkruimten en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande, dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van de hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen als kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroepen, indien en voor zover:
- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouwen en uitbouwen, met een maximum van 40 m² en;
 - ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het gebruik van gebouwen als pension of kamerverhuurbedrijf (anders dan het in lid 1 onder k toegelaten hotel) is niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor bepaalde, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande, dat:
- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - het vloeroppervlak van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 40 m²;
 - voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - de onderneming wordt gedreven door degene die op het perceel woonachtig is;
 - geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, de bestemming te wijzigen door de aanwijzing "mede bestemd tot respectievelijk maatschappelijke doeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, detailhandel, afhaalrestaurant en hotel" van de kaart te schrappen, indien de opheffing van de door de aanwijzing aangegeven functie en herstel van de basisfunctie wonen ter plaatse in redelijkheid vaststaat. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geldt dat het aantal woningen mag worden vergroot indien toevoeging van de vrijkomende ruimte niet aan de op hetzelfde perceel gelegen bestaande woning kan worden toegevoegd, met dien verstande, dat dit uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

Strafbepaling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 7 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14: Woondoeleinden -W- Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. - binnen de bestemming "Woondoeleinden": woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep;
 - binnen de bestemming "Woondoeleinden, gestapeld": gestapelde woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. het aantal woningen binnen ieder bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de kaart door de aanduiding "maximumaantal woningen" is bepaald;
 - b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - c. een vergroting van het hoofdgebouw door middel van kelderruimtes dient te geschieden binnen de contour van het hoofdgebouw;
 - d. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart in het bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is bepaald;
 - e. - binnen de bestemming "Woondoeleinden" mogen de uitbouwen, in afwijking van het bepaalde onder b, buiten het bebouwingsvlak worden gesitueerd, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 13 lid 3 onder e en f;
 - binnen de bestemming "Woondoeleinden, gestapeld" dienen de uitbouwen en bijgebouwen te worden gesitueerd binnen de aanduiding "bergingen toegestaan";
 - f. de bouwhoogte van uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 1. van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen en binnen 1 m uit de grens van het openbaar gebied uitsluitend vergunningsvrije erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 m.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b en e voor het binnen de bestemming "Woondoeleinden" bouwen van een uitbouw ten behoeve van een uitbreiding van het hoofdgebouw in één laag aan de voor- en zijgevel buiten het bebouwingsvlak, mits:
 1. de diepte, gemeten vanuit de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,50 m bedraagt;
 2. de breedte niet meer zal bedragen dan 80% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 12 m² zal bedragen;
 4. de hoogte niet meer zal bedragen dan 3 m;
 5. de afstand tot de grens van de bestemmingen "Verkeersdoeleinden -V-" en "Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-" ten minste 1 m zal bedragen;

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de hoofdgebouwen, bijgebouwen en uitbouwen te gebruiken voor kantoor- en praktijkruimten en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande, dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van de hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen als kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroepen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouwen en uitbouwen, met een maximum van 40 m² en;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het gebruik van gebouwen als pension of kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor bepaalde, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande, dat:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. het vloeroppervlak van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 40 m²;
 - d. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - e. de onderneming wordt gedreven door degene die op het perceel woonachtig is;
 - f. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Strafbepaling

8. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15: Maatschappelijke doeleinden -M-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, zoals:
 - a. onderwijsdoeleinden en naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals kinderdagverblijven;
 - b. sociaal-medische doeleinden;
 - c. sociaal-culturele doeleinden;
 - d. religieuze doeleinden;
 met daaraan ondergeschikt:
 - e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. wegen en paden;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen, daaronder worden dienstwoningen niet begrepen ;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
 - c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven goothoogte bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdstukken van artikel 12 van deze voorschriften, de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woongebied -WG-" als bedoeld in artikel 13 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:
 - a. de woningen aan de straatzijde zullen worden gesitueerd, ongeveer in de rooilijn van de aangrenzende hoofdgebouwen;
 - b. de goothoogte, hoogte en diepte van de hoofdgebouwen niet meer zullen bedragen dan de grootste maat van die aangrenzende hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

6. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

7. Overtreding van het bepaalde in lid 6 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16: Nutsvoorzieningen -Mn-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen; met de daarbij behorende:
 - b. terreinen;
 - c. ontsluitingswegen.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

Gebruiksvoorschriften

4. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

5. Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17: Kantoren -K- **Kantoren en Wonen -K+W-**

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

binnen de bestemming "Kantoren":

- a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
 - b. tuinen, erven en terreinen;
- en in beperkte mate:
- c. wegen en paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;

binnen de bestemming "Kantoren en Wonen":

- f. op de begane grondlaag: de doeleinden als genoemd onder a tot en met e;
- g. op de hogere bouwlagen: woonhuizen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen, daaronder worden dienstwoningen niet begrepen;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
 - c. het aantal woningen binnen de bestemming, zoals aanwezig ten tijde van het vaststellen van het plan, mag niet worden vergroot.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, de bestemmingen "Kantoren en Wonen -K+W-", "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" (op de kaart aangegeven met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid") te wijzigen in de bestemming "Woongebied -WG-" als bedoeld in artikel 13 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:
 - a. de woningen zullen bestaan uit eengezinshuizen en/of gestapelde woningen, waarbij het aantal woningen niet meer zal bedragen dan:
 - binnen de percelen Geestbrugkade 16 tot en met 26a in totaal niet meer dan 25;
 - binnen het perceel Geestbrugkade 32 in totaal niet meer dan 15;
 - b. 20 m uit de "grens wijzigingsbevoegdheid" gelegen aan de Geestbrugkade de hoogte van de hoofdgebouwen niet meer zal bedragen 10 m en voor het overige 8 m.
 - c. de woningen zullen in hoofdzaak worden ontsloten vanaf de Geestbrugkade;
 - d. de langs of nabij de Geestbrugkade te realiseren woningen zullen op die kade worden georiënteerd.

Gebruiksvoorschriften

6. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
 - c. voor woningen binnen de bestemming "Kantoren en Wonen" de bepalingen van artikel 13 lid 7 en 8 inzake aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van overeenkomstige toepassing zijn.

Strafbepaling

7. Overtreding van het bepaalde in lid 6 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18: Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -K+B-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor kantoren en bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
 - b. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de in de bijlage van de voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de categorieën 1, 2 of 3 (met grootste afstand 50 m), met uitzondering van geluidhinderlijke inrichtingen;
 - c. bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd onder de categorieën 1, 2 of 3 (met grootste afstand 50 m) maar die naar de aard en invloed op de omgeving daar aan gelijk te stellen zijn;
 - d. productiegebonden detailhandel, mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering vormt;
 - e. tuinen, erven en terreinen;
 en in beperkte mate:
 - f. wegen en paden;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen, daaronder worden dienstwoningen niet begrepen ;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart in het bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is bepaald.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder b en c: voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten welke genoemd staan in hogere categorieën van de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" voor zover deze naar de aard en invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven als genoemd in lid 1 onder b en c. Alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op het gebied van de milieuhygiëne. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te

verlenen in afwijking van dat advies, gaan zij hiertoe niet over dan nadat Gedeputeerde Staten hebben verklaard tegen verlening van de vrijstelling geen bezwaar te hebben.

Wijzigingsbevoegdheid

Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

Gebruiksvoorschriften

7. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

8. Overtreding van het bepaalde in lid 8 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19: Bedrijfsdoeleinden -B- Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-":

- a. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de in de bijlage van de voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de categorieën 1, 2 of 3 (met grootste afstand 50 m), met uitzondering van geluidhinderlijke inrichtingen;
- b. bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd onder de categorieën 1, 2 of 3 (met grootste afstand 50 m) maar die naar de aard en invloed op de omgeving daar aan gelijk te stellen zijn;
- c. productiegebonden detailhandel, mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering vormt; met daaraan ondergeschikt:
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-":

- h. op de begane grondlaag: de doeleinden als genoemd onder a tot en met f;
- i. op de hogere bouwlagen: woonhuizen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen, waaronder, uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "dienstwoning toegestaan", een dienstwoning ;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart in het bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is bepaald;
 - c. het aantal woningen binnen de bestemming, zoals aanwezig ten tijde van het vaststellen van het plan, mag niet worden vergroot.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a en b: voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten welke genoemd staan in hogere categorieën van de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" voor zover deze naar de aard en invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven als genoemd in lid 1 onder a en b.
Alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op het gebied van de milieuhygiëne. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen in afwijking van dat advies, gaan zij hiertoe niet over dan nadat Gedeputeerde Staten hebben verklaard tegen verlening van de vrijstelling geen bezwaar te hebben.

Wijzigingsbevoegdheid

Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 12 van deze voorschriften, de bestemmingen "Kantoren en wonen -K+W-", "Bedrijfsdoeleinden -B-" en "Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-" (op de kaart aangegeven met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid") te wijzigen in de bestemming "Woongebied -WG-" als bedoeld in artikel 13 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:
 - a. de woningen zullen bestaan uit eengezinshuizen en/of gestapelde woningen, waarbij het aantal woningen niet meer zal bedragen dan:
 - binnen de percelen Geestbrugkade 16 tot en met 26a in totaal niet meer dan 25;
 - binnen het perceel Geestbrugkade 32 in totaal niet meer dan 15;
 - b. 20 m uit de "grens wijzigingsbevoegdheid gelegen aan de Geestbrugkade de hoogte van de hoofdgebouwen niet meer zal bedragen dan 10 m en voor het overige 8 m;
 - c. de woningen zullen in hoofdzaak worden ontsloten vanaf de Geestbrugkade;
 - d. de langs of nabij de Geestbrugkade te realiseren woningen zullen op die kade worden georiënteerd.

Gebruiksvoorschriften

8. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;

- c. voor de woningen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden en Wonen" de bepalingen van artikel 13 lid 7 en 8 inzake aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van overeenkomstige toepassing zijn.

Strafbepaling

- 9. Overtreding van het bepaalde in lid 8 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20: Verkeersdoeleinden -V- Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden -V-"

- a. wijkontsluitingswegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen.

binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen -VGT-"

- d. buurtwegen en -straten en paden;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. (uitbreidingen van) tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de inhoud en de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 25 m³ respectievelijk 3 m;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers, ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - c. voor de (uitbreidingen van) tuinen geldt dat binnen de betreffende gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bepalingen van artikel 13 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing zijn.

Gebruiksvoorschriften

3. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
- a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

4. Overtreding van het bepaalde in lid 3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 21: Groenvoorzieningen -G-

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. waterlopen en waterpartijen;met de daarbij behorende:
 - e. verhardingen.

Bouwvoorschriften

2. Op de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van niet meer dan 10 m, welke noodzakelijk zijn voor en rechtstreeks ten dienste staan van de genoemde bestemming, worden gebouwd.

Gebruiksvoorschriften

3. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

4. Overtreding van het bepaalde in lid 3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22: Water

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
 - d. verkeer over water.

Bouwvoorschriften

2. Op de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van niet meer dan 10 m, welke noodzakelijk zijn voor en rechtstreeks ten dienste staan van de genoemde bestemming, worden gebouwd.

Gebruiksvoorschriften

3. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat:
 - a. het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
 - b. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling

4. Overtreding van het bepaalde in lid 3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

PARAGRAAF III OVERIGE BEPALINGEN
--

Artikel 23: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan 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 het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar na het tenietgaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een eenmalige vergroting van de horizontale en verticale afmetingen van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 15%.
3. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1, onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civiel- c.q. privaatrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

5. 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;
6. Lid 5 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 24: Slotbepaling

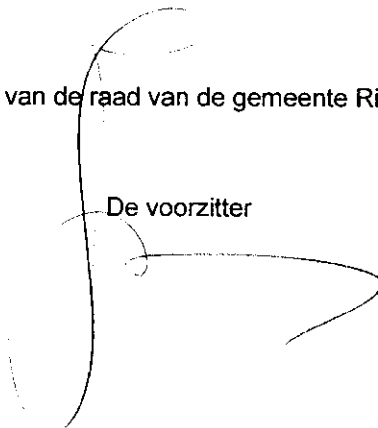
Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Leeuwendaal, eerste herziening".

Aldus vastgesteld in openbare vergadering van de raad van de gemeente Rijswijk, gehouden op
4 november 2008

De griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'p.l.', written over a faint, larger signature.

De voorzitter

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long vertical stroke and a large loop.

Bijlage
Staat van bedrijfsactiviteiten

0	Landbouw, jacht en bosbouw	
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	blz. 3
1/2/3	Industrie	
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	3
16	Verwerking van tabak	5
17	Vervaardiging van textiel	5
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	5
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	5
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)	6
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	6
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	6
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	6
24	Vervaardiging van chemische producten	7
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	8
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	8
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	9
28	Vervaardiging van producten van metaal	10
29	Vervaardiging van machines en apparaten	11
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	11
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	11
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur en -benodigdheden	11
33	Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	11
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	11
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	12
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	12
37	Vorbereiding tot recycling	13
4	Bouwnijverheid	
45	Bouwnijverheid	13
5	Reparatie van consumentenartikelen en handel	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations	14
51	Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen)	14
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	17
6	Vervoer, opslag en communicatie	
60	Vervoer over land	17
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	17
64	Post en telecommunicatie	18
7	Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen	18
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	18
73	Speur- en ontwikkelingswerk	18
74	Overige zakelijke dienstverlening	18
9	Milieudienstverlening en overige dienstverlening	
90	Milieudienstverlening	18
93	Overige dienstverlening	19
II.	INDELING OP GROND VAN HET OPGESTELDE VERMOGEN	21

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾	
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1	Akker- en tuinbouw			
01.12	Tuinbouw			
-	champignonkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
-	champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	Gr	C
-	bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
01.4	Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
-	algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G	-
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m² bedraagt	3.1	G	-
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m² bedraagt	2	G	-
-	indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55			
-	KI-stations	3.1	G/Gr	-
-	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven	1	-	-
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
15.1	Slachterijen en vleesverwerking			
-	slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	3.2	G/Gr	C
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m² bedraagt	3.1	G/Gr	C
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m² bedraagt	2	G/Gr	-
-	vetsmelterijen	5	Gr	C
-	bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	Gr	C
-	vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2	Visverwerking			
-	algemeen	4.2	Gr	-
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m² bedraagt	3.2	Gr	-
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m² bedraagt	3.1	Gr	-
-	indien drogen	5	Gr	C
-	indien roken	4.2	Gr	C
15.3	Groente- en fruitverwerking			
-	algemeen	3.2	G/Gr	C
-	vervaardiging van aardappelproducten	4.2	Gr	C
-	indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m²	3.1	G/Gr	-
-	verwerking van koolsoorten	4.1	Gr	C
-	drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	Gr	C
15.4	Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
-	algemeen	4.1	Gr	C
-	indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.5	Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51	Vervaardiging van zuivelproducten			
-	algemeen	4.2	G	C
-	vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G	C
-	indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
-	indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
-	indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52	Bereiding van consumptie-ijs			
-	algemeen	3.2	G	C
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m²	2	G	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit		categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾	
	bedraagt				
15.6	Vervaardiging van meel				
-	algemeen	4.1	G	C	
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m² bedraagt	3.1	G	C	
-	indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C	
15.7	Vervaardiging van diervoeder				
-	mengvoeder algemeen	4.1	G/Gr	C	
-	indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C	
-	drogerijen	4.2	Gr	C	
-	indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C	
-	veevoeder n.e.g. ⁴⁾	5	G/Gr	C	
15.8	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen				
15.81/	Brood, beschuit, banket, koek en biscuit				
15.82	- algemeen	3.2	G/Gr	C	
-	indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt	2	G/Gr	C	
15.83	Suiker				
-	algemeen	5	Gr	C	
-	vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer	5A	Gr	C	
15.84	Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk				
-	cacao en chocolade	5	Gr	-	
-	indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m²	3.2	Gr	-	
-	idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m²	2	Gr	-	
-	suikerbranden	4.2	Gr	-	
-	suikerwerk	3.2	Gr	-	
-	idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m²	2	Gr	-	
15.85	Deegwaren	3.1	Gr	-	
15.86	Overige voedingsmiddelen				
t/m	- algemeen	4.1	Gr	-	
15.89	- theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	3.2	Gr	-	
-	soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	4.2	Gr	-	
-	koffiebrandijen	5	Gr	C	
15.9	Vervaardiging van dranken				
15.91	Distilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	Gr	C	
15.92	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting				
-	algemeen	4.1	G/Gr	-	
-	indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C	
15.93/	Vervaardiging van overige alcoholische dranken (exclusief bier)	15.94/	2	G	C
15.95					
15.96/	Bierbrouwerijen en mouterijen	4.2	Gr	C	
15.97					
15.98	Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken	3.2	G	C	
16	<u>VERWERKING VAN TABAK</u>	4.1	Gr	C	
17	<u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u>				

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
17.1/ 17.2	Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel		
- algemeen	3.2	G	-
- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.2A	G	-
17.3	Textielveredeling	3.1	G/Gr
17.4/ 17.5	Vervaardiging van textielwaren		
- algemeen	3.1	G	-
- tapijten en vloerkleden	4.1	G	-
17.6/ 17.7	Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en artikelen	3.1	G
18	<u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u>		
18.1	Vervaardiging van kleding van leer	3.1	G
18.2	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer)	2	G
18.3	Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr
19	<u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u>		
19.1	Looien en bewerken van leer	4.2	Gr
19.2	Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr
19.3	Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr
20	<u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u>		
20.1	Primaire houtbewerking		
- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	3.2* ³⁾	G	-
- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.1	G	-
- idem met creosoot of carbolineum	4.1	Gr	-
20.2	Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	3.2	G/Gr
20.3	Vervaardiging van timmerwerk	3.2* ³⁾	G
20.4	Vervaardiging van houten emballage	3.2* ³⁾	G/R/S
20.5	Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk		
- overige artikelen van hout	3.2* ³⁾	G/R/S	-
- kurkwaren, riet en vlechtwerk	2	G/S	-
21	<u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u>		
21.1	Vervaardiging van pulp, papier en karton		
- pulp	4.1	G/Gr	-
- papier en karton algemeen	3.1	G/Gr/S	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G	C
- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	C
21.2	Vervaardiging van papier- en kartonwaren		
- papierwaren, golfkarton en kartonnage	3.2	G	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.1A	G	C
22	<u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>		
22.1	Uitgeverijen	1	G
22.2	Drukkerijen en aanverwante activiteiten		
- dagbladdrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen	3.2	G	C
- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ⁴⁾	2	G/Gr	C
- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ⁴⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij)	2	G/Gr	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit		categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
	e.d.)			
22.3	- loonzetterijen	2	Gr	-
	Reproductie van opgenomen media	1	G/Gr	-
<u>23</u>	<u>AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE</u>			
23.1	Vervaardiging van cokesovenproducten			
	- algemeen	5	G/Gr	C
	- productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	Gr	C
	- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	C
23.2	Aardolieverwerking			
	- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
	- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/R	C
	- vervaardiging van smeeroilen en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G	-
	- aardolieverwerking n.e.g. ⁴⁾	4.2	Gr	-
<u>24</u>	<u>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</u>			
24.1/	Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten			
24.4				
	- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
	- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
	- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G	C
	- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	C
	- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	Gr	C
	- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	Gr	C
	- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar	4.2	R	C
	- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ⁴⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2.	Gr/R	C
	- kleur- en verfstoffen	4.1	G/Gr/R	C
	- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	G/R	-
	- verbandmiddelen	2	G	-
24.2	Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
	- algemeen	5	R	C
	- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/R	C
24.3	Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4.2	Gr/R	C
24.5	Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica	4.2	Gr	C
24.6	Vervaardiging van overige chemische producten			
	- algemeen	3.2	Gr/R	-
	- lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
	- vuurwerk, munitie en springstoffen	5	R	-
	- chemische kantoorbodenbehoeften	3.1	G/Gr/R	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit		categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
24.7	- chemische producten n.e.g. ⁴⁾ (24.66) Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels	4.1 4.2	Gr/R G/Gr	C C
<u>25</u>	<u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</u>			
25.1	Vervaardiging van producten van rubber			
	- banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
	- rubberproducten (excl. Banden)	3.2	Gr	-
	- vernieuwen van loopvlakken	4.1	Gr	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m ²	3.1	Gr	-
25.2	Vervaardiging van producten van kunststof			
	- algemeen	4.1	Gr	-
	- indien met toepassing van fenolharsen	4.2	Gr	-
	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-
<u>26</u>	<u>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</u>			
26.1	Vervaardiging van glas en glaswerk			
	- algemeen	3.2	G	-
	- vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
	- vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
	- idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	5	Gr	C
	- glasbewerking	3.1	G/S	-
	- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/	Vervaardiging van keramische producten			
26.3	- algemeen	3.2	G/S	-
	- indien het motorisch vermogen van de elektrische ovens totaal minder dan 40 kW bedraagt	3.1	S	-
26.4	Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen	4.1	G/S	-
26.5	Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51	Cement			
	- algemeen	5	G	C
	- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
26.52/	Kalk en gips			
26.53	- algemeen	4.1	G/S	-
	- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	S	-
26.6	Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61/	Producten van beton (incl. stortklare beton), kalk- zandsteen, cement en gips	26.62/		
26.63/	- algemeen	4.1	G/S	-
26.66	- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G	-
	- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	5A	G	-
	- producten van kalkzandsteen	3.2	G/S	-
	- indien breken, malen zeven of drogen met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/S	-
26.64	Mortel			
	- algemeen	3.2	G/S	-
	- vervaardigen van cement- of betonmortel met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G	-
26.65	Producten van vezelcement			
	- algemeen	3.2	G/R/S	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G	-
26.7 Natuursteenbewerking			
- algemeen	3.2	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een capaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
- bitumineuze materialen	4.2	Gr	-
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	5A	Gr	-
- isolatiematerialen (excl. glaswol)	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
- minerale producten n.e.g. ⁴⁾	3.2	G/S	-
- asfaltcentrales	4.1	G	-
<u>27</u> <u>VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM</u>			
- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking)	4.2	G	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non- ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G	-
- indien de capaciteit voor de productie van ruwijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen	4.2	G	-
<u>28</u> <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL</u>			
28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen			
- algemeen	4.1* ³⁾	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in	5A	G	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m² of meer			
28.2/ Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en			
28.3 radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels			
28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels			
28.3 - algemeen	4.1	G	-
- produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m² of meer	5A	G	-
28.22 Producten voor centrale verwarming	3.2	G/Gr/R	-
28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal			
- stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	G	-
- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	G	-
28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51 Oppervlaktebehandeling			
- algemeen	3.2	G/Gr	-
- stralen, thermisch verzinken en vertinnen	4.1	G/S	-
28.52 Overige metaalbewerkende industrie	3.2* ³⁾	G	-
28.6 Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr	-
28.7 Vervaardiging van overige producten van metaal			
- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren)	3.2	G	-
- metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R	-
- produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m² of meer	4.2A	G/Gr	-
- smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m² of meer	5A	G	-
<u>29</u> <u>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</u>			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m² of meer	5A	G	-
- reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
<u>30</u> <u>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>			
	3.1* ³⁾	G	-
<u>31</u> <u>VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/ Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.1	Gr	-
31.2 motoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3 Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G	-
31.4 Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen	3.2	G/Gr	-
31.5 Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden	4.2	R	-
31.6 Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
<u>32</u> <u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIE-APPARATUUR EN</u> <u>-BENODIGDHEDEN</u>	3.1	G/Gr	-
<u>33</u> <u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELN</u> <u>E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>	2	G/Gr	-
<u>34</u> <u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
- algemeen	4.2	G	-
- indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ²	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers	4.1	G	-
34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G	-
<u>35</u> <u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN</u> <u>OPLEGGERS)</u>			
35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie			
- houten schepen	3.1	G/S	-
- kunststof schepen	3.2	G/Gr	-
- metalen schepen algemeen	4.1	G	-
- indien onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van minder dan 25.00 m en/of het incidenteel bouwen van dergelijke schepen, met een bedrijfsoppervlak van minder dan 5.000 m ² en een opgesteld elektromotorisch vermogen van minder dan 300 Kw	3.2	G/Gr/S	-
- indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25.00 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
- scheepsloperijen	5	G	-
35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel			
- algemeen	3.2	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
- algemeen	5	G	-
- zonder proefdraaien motoren	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G	-
35.5 Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G	-
<u>36</u> <u>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</u> ⁴⁾			
36.1 Vervaardiging van meubels			

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- houten of metalen meubels algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- kunststof meubels algemeen	4.1	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen	5	Gr	-
- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S	-
- meubelstofeerderijen	1	-	-
- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2 Vervaardiging van sieraden e.d.	2	Gr	-
36.3 Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G/Gr	-
36.4/ Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G	-
36.5			
36.6 Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾			
- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
- sociale werkplaatsen	3.1* ³⁾	Gr	-
- idem, met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr	-
<u>37</u> <u>VOORBEREIDING TOT RECYCLING</u>			
37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval			
- herwinning van ijzer en staal (o.a. autos shredders)	5	G	C
- sorteren van oud ijzer	3.2	G/R	-
- indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S	-
37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval			
- algemeen	4.2	G/Gr	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer			
. in de open lucht	5A	G/S	-
. uitsluitend in gesloten gebouwen	4.2A	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht	5	G/S	-
<u>45</u> <u>BOUWNIJVERHEID</u>			
45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet)			
- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/R/S	-
	3.2	G/S	-
- grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)			
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3 Bouwinstallatie			
- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
- indien met spuiterij	3.1	G/Gr/R	-
- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4 Afwerken van gebouwen			
- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoeren en overige afwerking	3.1	G/Gr/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstofeerderijen	1	-	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m² bedraagt	3.1	G/V	C
50	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
50.1/ Handel in en reparatie van auto's			
50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G	-
- overige groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	2	G	-
- detailhandel in auto's	2	G	-
- detailhandel in vrachtauto's	3.1	G/Gr	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuit- en tectyleerinrichtingen	3.1	Gr	-
- autobekleiderijen	1	-	-
- autowasserijen	2	G	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C
50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	2	G	-
50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	2	G	-
- detailhandel	2	G	-
- reparatie	2	G	-
50.5 Benzineservicestations			
- algemeen	3.1	G/Gr/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m² bedraagt	2	G/Gr/R	-
- indien verkoop LPG	3.2	R	-
51	GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN) Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2		
51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren			
51.21/ Akkerbouwproducten en veevoerders,			
51.22 bloemen en planten			-
- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
- overige op- en overslag van granen	3.2	G/R/S	-
- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R/S	-
- dierlijke en plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr	-
51.23 Levende dieren	3.2	G	C
51.24 Huiden, vellen en leder	3.1	Gr	-
51.25 Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2	G/Gr/R/S	-
51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen	2	G/Gr/R	-
51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen			
- vuurwerk en munitie	3.2	R	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	2	G	-
51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en			

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit		categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
schroot				
51.51	Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
	- minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	Gr	-
	- vaste brandstoffen			
	. algemeen	5	G/S	-
	. indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	S	-
	. inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
	- vloeibare brandstoffen			
	. ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
	. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
	. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
	. opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
	. opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-
	- gasvormige brandstoffen:			
	. algemeen	4.2	R	-
	. opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
	. opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³	3.2	R	-
	. idem, met een capaciteit tot 10 m ³	2	R	-
51.52	Metalen en metaalertsen			
	- metaalertsen algemeen	4.2	G/S	-
	- indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G	-
	- metalen en halffabrikaten	3.2	G	-
51.53	Hout en bouwmaterialen			
	- algemeen	3.1	G	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
51.54	IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
	- algemeen	3.1	G	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55	Chemische producten			
	- chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	3.2	R	-
	- op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51			
	- opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
	- bestrijdingsmiddelen			
	. algemeen	5	R	-
	. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
	. indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
	. indien de oppervlakte van de opslagruimte	3.2	R	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
minder dan 300 m ² bedraagt			
- indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast	3.1	R	-
- indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
- kunstmeststoffen	3.1	R/S	-
- rubber	3.1	G/Gr	-
51.56 Overige intermediaire goederen			
- textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3.1	Gr	-
- papier en karton	3.1	G/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- overige	2	G	-
51.57 Afval en schroot			
- autosloperij	3.2	G	-
- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval)	3.2	G	-
- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G	-
- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
- overige	3.1	G/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
- machines voor de bouwnijverheid	3.2	G	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met algemeen assortiment			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
<u>52</u> <u>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</u>			
52.7 Reparatie t.b.v. particulieren			
- rijwielreparatie	2	G	-
- overige (o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
<u>60</u> <u>VERVOER OVER LAND</u>			
60.2 Vervoer over de weg			
- goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
- idem, indien schoonmaken tanks: zie SBI-code 74.7			
- taxibedrijven	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>63</u> <u>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u>			
63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag			
- loswal	3.2	G	-
- overige op- en overslag: zie SBI-code 51			
63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ⁴⁾			
- stalling algemeen	3.1	G/R	C
- caravan- en fietsenstalling	2	G	C
63.4 Expeditieuren, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G	C

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
<u>64</u> <u>POST EN TELECOMMUNICATIE</u>			
64.12 Koeriersdiensten			
- algemeen	3.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m² bedraagt	2	-	C
<u>71</u> <u>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u>			
71.1 Autoverhuur	2	G	-
71.2 Verhuur van overige transportmiddelen	3.1	G	C
71.3 Verhuur van machines en werktuigen			
71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk-	3.1	G	C
71.32 tuigen			
71.33 Kantoormachines en computers	2	G	-
71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	C
71.4 Verhuur van overige roerende goederen			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	2	G	-
<u>72</u> <u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u>			
72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G	-
<u>73</u> <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G/Gr/R	-
<u>74</u> <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1* ³⁾	G	-
74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	3.1	Gr/R	-
- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/R/S	C
74.8 Overige zakelijke dienstverlening			
- foto-ontwikkelcentrale	2	G	-
- loonpakkerij	3.1	G	-
<u>90</u> <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u>			
- afvalwaterinzameling en -behandeling			
. rioolgemalen	2	Gr	C
. rioolwaterzuiveringsinrichtingen	4.1	Gr	C
. idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e.	4.2A	Gr	C
. idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer	5A	Gr	C
- afvalinzameling			
. algemeen	3.1	G/S	-
. vuiloverslagstations	4.2	G/S	-
- afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51)			
. vuilsortering	3.2	G/Gr	-
. vuilverbranding, mechanische afvalscheiding	4.2	G/Gr	C
. compostering in de open lucht	5	Gr	-
. compostering in gesloten gebouwen	3.2	G/Gr	-

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
. kabelbranderijen	3.2	Gr	-
. verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen	3.2	Gr	C
. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	G	-
- verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7			
- grondreiniging algemeen	3.2	G/Gr/S/V	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin: zie SBI-code 37.2			
- verwerking van radio-actief afval	6	R	C
<u>93 OVERIGE DIENSTVERLENING</u>			
93.01 Reinigen van kleding en textiel			
- wasserijen en linnenverhuur	3.1	G/Gr	C
- tapijtreiniging	3.1	G	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

Kaart