GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”

BP0104

23 januari 2013

Vast te stellen
T12.19809

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”

T12.19809
BP0104

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0104-VAST
Werknummer: 124.402.06
Datum: 23 januari 2013

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht	
	Datum
Concept	22-12-2011 (1e concept) 10-02-2012 (2e concept)
Voorontwerp	29-02-2012
B & W	06-03-2012
• ***Inspraak*** • ***Overleg***	05-04-2012 06-03-2012
Ontwerp	06-07-2012 (concept) 30-07-2012 (definitief)
Terinzagelegging	Van 28-08-2012 t/m 08-10-2012
Vast te stellen	23-01-2013
Vastgesteld	

Projectleider gemeente: mr. Irene Quakkelaar
Projectleider KuiperCompagnons mr. Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A: Inleiding

1. Inleiding 1

1.1 Bij het plan behorende stukken 1
1.2 Aanleiding en doel van het plan 1
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.4 Ligging van het plangebied in groter verband 2
1.5 Voorgaande bestemmingsplannen 2
1.6 Leeswijzer 3

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving 7

2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Planbeschrijving 11
2.3 Juridische aspecten 22

Deel C: Verantwoording

3 Beleidskader 39

3.1 Rijksbeleid 41
3.2 Provinciaal beleid 42
3.3 Gemeentelijk beleid 47
3.4 Conclusie 51

4 Natuur en landschap 53

4.1 Kader 53
4.2 Onderzoek 54
4.3 Conclusie 57

5. Water 59

5.1 Kader 59
5.2 Onderzoek 63
5.3 Conclusie 67

6. Archeologie en cultuurhistorie 69

6.1 Archeologie 69
6.2. Cultuurhistorie 73

7. Milieu 77

7.1 Mer-beoordeling 77
7.2 Bodemkwaliteit 77
7.3 Akoestische aspecten 78
7.4 Luchtkwaliteit 83

7.5 Milieuzonering 83
7.6 Externe veiligheid 87
7.7 Overige belemmeringen 91
7.8 Duurzaamheid 96

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid 101

8.1 Economische uitvoerbaarheid 103
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 104
8.3 Handhavingsaspecten 104

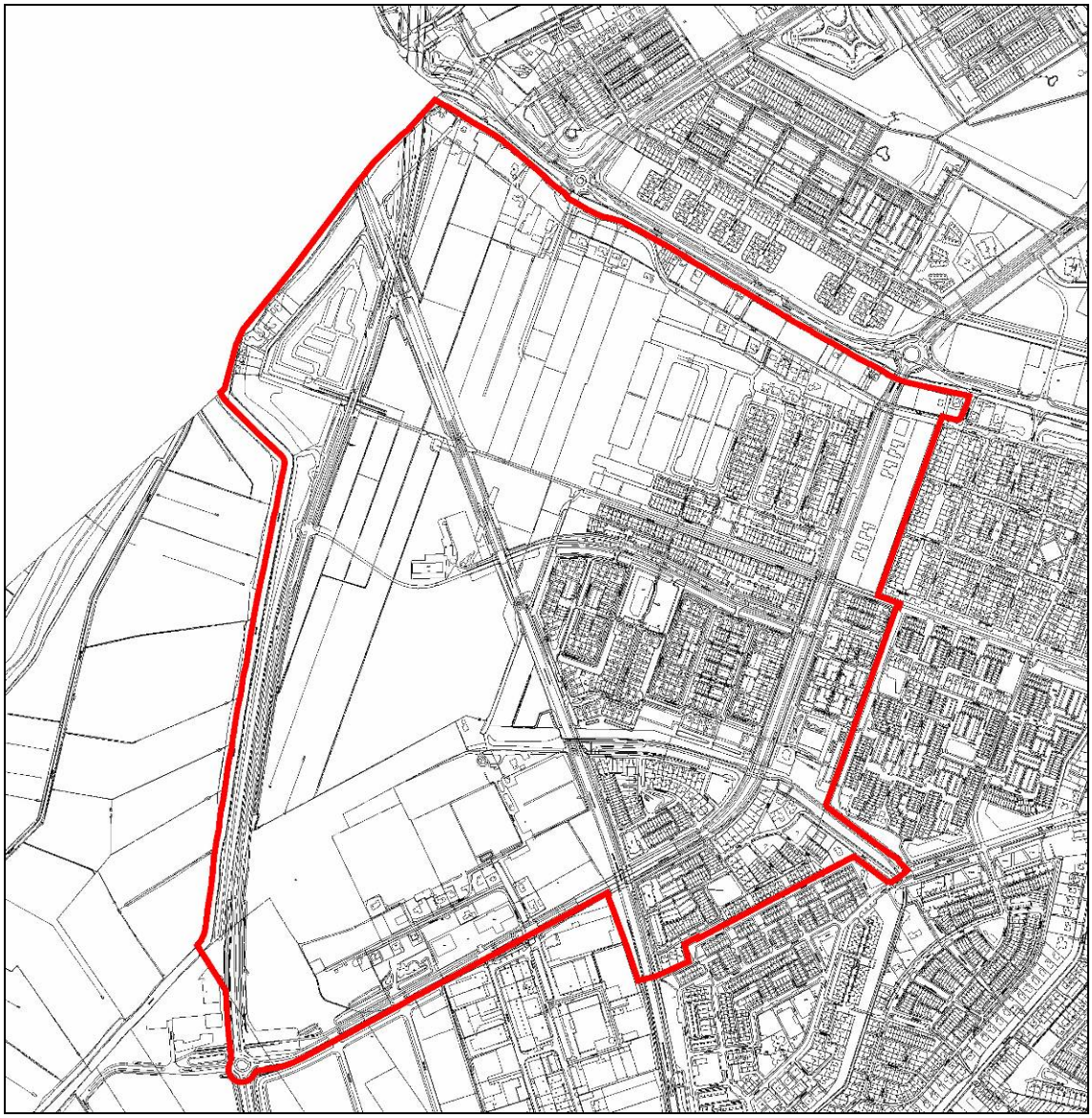
9 Procedure 105

9.1 Voorbereidingsfase 105
9.2 Ontwerpfase 106
9.3 Vaststellingsfase 106

Separate bijlagen

1. Van der Goes en Groot, Actualisatie van flora- en faunagegevens in verband met aflopen ontheffing Flora- en faunawet, 2009
2. Van der Goes en Groot, Inventarisatie beschermde fauna, 2010
3. Van der Goes en Groot, Ecologische effectbeoordeling, deelplan 4 oost, mei 2011
4. Vestigia, Evaluatie en advies inzake de archeologische monumentenzorg binnen de Vinexlocatie Westpolder/Bolwerk (rapportnummer V224, d.d. 8 september 2005
5. Vestigia, Een prospectief veldonderzoek in het deelgebied LOLL5, Vestigia, 15 augustus 2005
6. ADC, Deelplan 10 IVO-verkennend proefsleuvenonderzoek, mei 2011.
7. DCMR, Afwijken richtafstanden cultureel centrum 't Manneke, 6 december 2011
8. KuiperCompagnons, Bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' Verkennend milieuonderzoek, oktober 2011
9. KuiperCompagnons, Vormvrije - m.e.r.-beoordeling Westpolder/Bolwerk, 23 juli 2012
10. Provincie Zuid-Holland, Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, DWM/2001/9553A, 3 oktober 2001.
11. Vestigia, Woningbouwlocatie Westpolder Bolwerk deelplan 7 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Rapportnummer V980, Projectnummer V12-2324, definitieve versie 2.0, Amersfoort, 4 december 2012
12. Nota inspraak- en overlegreacties
13. Nota Zienswijzen
14. Staat van Wijzigingen

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. In de regels en de verbeelding (geometrische plaatsbepaling) zijn de bestemmingen van de gronden geometrisch bepaald en zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

In de toelichting worden de gemaakte keuzes bij het opstellen van de verbeelding en de regels verantwoord en verduidelijkt. Hierbij wordt tevens ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan geeft een geactualiseerde planologisch/juridische regeling voor het in ontwikkeling zijnde woongebied Westpolder/Bolwerk in Berkel en Rodenrijs.

De huidige regelingen, waarvan het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 2001 de basis vormt, maken de ontwikkeling van de woonwijk Westpolder/Bolwerk met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Inmiddels is op basis van dit bestemmingsplan en de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen circa de helft van de woonwijk gerealiseerd. Het noordelijke en westelijke deel van de woonwijk zijn nog niet ontwikkeld. In voorliggend plan zijn zowel de ontwikkelde als de nog te ontwikkelen delen opgenomen.

In het plangebied vigeren tot het moment dat dit nieuwe plan in werking treedt, meerdere bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en herzieningen (zie ook paragraaf 1.4.). Hiernaast zijn enkele vrijstellingen verleend. De juridisch-planologische regeling voor het gebied is dan ook gefragmenteerd en op enkele punten verouderd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat plannen die ouder zijn dan 10 jaar, worden geactualiseerd. Met het oog hierop bestaat er een behoefte aan actualisatie. Met voorliggend bestemmingsplan worden de vigerende regelingen geactualiseerd.

In het plan is zo veel mogelijk aangesloten op de regeling uit de voorgaande bestemmingsplannen en de verschillende uitwerkingsplannen. Het handhaven van de bestaande rechten vormt het uitgangspunt van het voorliggende plan. Het gaat hier soms ook om rechten op bouwmogelijkheden die nog niet zijn benut. Op enkele aspecten heeft een inhoudelijke bijstelling plaatsgevonden.

De belangrijkste doelstellingen van het bestemmingsplan zijn:

- Het bieden van een gedeeltelijk geactualiseerd kader voor het nog te ontwikkelen noordelijk en westelijk deel van Westpolder/Bolwerk;
- Het bieden van een beheerregeling voor de inmiddels bestemde / gerealiseerde / vergunde ontwikkelingen in het oostelijke deel van Westpolder/Bolwerk en voor de te handhaven functies in het gehele plangebied.

Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Westpolder/Bolwerk ligt in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland. Het gebied wordt globaal begrensd door:

- de Klapwijkseweg in het noorden;
- de bestaande woonbuurten Weidebuurt en Vogelbuurt in het oosten;
- de woonbuurt Rodenrijs en het industrieterrein Rodenrijs en Bedrijvenpark Oudeland in het zuiden;
- de Bovenvaart in het westen.

De exacte begrenzing is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoewel voor het Gouden Hart een zelfstandig bestemmingsplan is opgesteld is dit gebied, gelet op een logische planbegrenzing, meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Ligging van het plangebied in groter verband

In groter verband is de ligging van het plangebied als volgt:

- ten noorden en ten westen van het plangebied ligt de groenzone Berkel-Pijnacker die onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe Slinger; de ruimtelijke en ecologische verbindingszone tussen Midden-Delfland en het Groene Hart;
- ten noorden ligt het in ontwikkeling zijnde woongebied Meerpolder;
- ten oosten ligt het lint van Berkel en Rodenrijs waarvan het kernwinkelgebied deel uitmaakt;
- ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijvenparken Oudeland en Rodenrijs en de meer naar het zuiden de Rodenrijseweg met lintbebouwing.

De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.5 Voorgaande bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden, tot op het moment dat het voorliggende plan in werking treedt, verschillende bestemmingsplannen. Deze worden met voorliggende regeling vervangen. Achtereenvolgens gaat het om de bestemmingsplannen:

- Westpolder/Bolwerk, vastgesteld op 4 oktober 2001, goedgekeurd op 7 mei 2002 (met uitzondering van de kantorenregeling);
- Het Gouden Hart, Westpolder deelplan 4 oost, vastgesteld op 29 september 2011.

Daarnaast zijn op basis van het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 2001 verschillende uitwerkingsplannen opgesteld. Deze worden opgesomd in onderstaande tabel:

Naam uitwerkingsplan	**Vaststelling**	**Goedkeuring / in werking treding**
Deelplan 1 (Westpolder -zuidoost)		
Uitwerkingsplan Westpolder-zuidoost, 1e fase	21 oktober 2003	16 december 2003
1e partiële herziening Uitwerkingsplan Westpolder-zuidoost, 1e fase	09 mei 2006	n.v.t.

Uitwerkingsplan deelplan 1 (bouwstroom 8)	7 juli 2009	14 oktober 2009
Deelplan 2 (Bolwerk-Oost)		
Uitwerkingsplan Bolwerk-Oost	22 juni 2004	19 maart 2009
Uitwerkingsplan Bolwerk-Oost, 1e herziening	26 april 2005	n.v.t.
Uitwerkingsplan Bolwerk-Oost, 2e herziening	28 november 2006	n.v.t.
Uitwerkingsplan Bolwerk-Oost, 3e herziening	6 december 2011	n.v.t.
Deelplan 3 (Westpolder-oost)		
Uitwerkingsplan Westpolder 2e fase (deelplan 3 Oost)	13 januari 2009	n.v.t.
Uitwerkingsplan Westpolder 2e fase, 1e herziening (deelplan 3 Oost)	13 april 2010	n.v.t.
Uitwerkingsplan Westpolder, 2e fase (deelplan 3 West)	4 september 2007	13 november 2007
Uitwerkingsplan Westpolder, 2e fase (deelplan 3 West, bouwstroom 3b), 1e herziening		n.v.t.
Deelplan 4		
Uitwerkingsplan Verkeersbrug bij het Gouden Hart	15 augustus 2012	19 oktober 2012
Deelplan 8		
Uitwerkingsplan Westpolder, Leeweg-Oude Molendreef	15 maart 2011	n.v.t.
Uitwerkingsplan nabij Leeweg 29, Westpolder/Bolwerk	29 januari 2012	nog niet bekend

Tevens zijn in het gebied de afgelopen jaren enkele vrijstellingsprocedures gevoerd. Deze vrijstellingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ingepast.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene en inleidende planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historie

In de Middeleeuwen bestond het gebied rond Berkel en Rodenrijs uit uitgestrekte veengronden. Vanaf het begin van de 12e eeuw werd het grondgebied vanuit het zuidwesten ontgonnen. Natuurlijke veenstroompjes of gegraven waterlopen (vaarten, zoals de Bovenvaart en de Klapwijksevaart) fungeerden als ontginningsbases. Langs deze assen werden wegen aangelegd en boerderijen gebouwd. De huidige bebouwingslinten van Berkel en Rodenrijs zijn zo ontstaan. Het gebied kende hoofdzakelijk een landbouwkundig gebruik.

Vanaf de late Middeleeuwen tot in de 19e eeuw vonden turfafgravingen plaats. Hierdoor veranderden grote delen van het landbouwareaal in veenplassen. Om bij verminderde turfwinning de economische terugval te keren werden de veenplassen vanaf het midden van de 18e eeuw drooggelegd. De Oude Droogmaking, waarvan de Westpolder deel uitmaakt, werd in de periode van 1767 tot 1777 drooggelegd en was daarmee de eerste in het huidige Berkel en Rodenrijs. Het gebied kreeg een strakke, rechtlijnige verkaveling. De polder Oudeland is vanwege de slechte bodem nooit afgegraven. Deze ligt daarom een meter of drie hoger dan de Westpolder.

Het overgrote deel van het landbouwareaal in Berkel en Rodenrijs was en is in gebruik bij de veehouderij. Rond 1900 vestigden ook tuinbouwbedrijven zich aan de randen van de polders langs de vaarten, met het oog op de afvoer van producten per schip.
De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. Als eerste uitbreiding werd de Oranjebuurt gerealiseerd, gelegen ten noorden van het oude centrum. In de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw werden meer grootschalige wijken zoals de Sterrenwijk, de Weidevogelbuurt en de Bomen- en Struikenbuurt (ten noorden en oosten van het plangebied) gerealiseerd.

In de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) (begin jaren ‘90) is Berkel en Rodenrijs aangewezen als uitbreidingslocatie. De wijken Rodenrijse Zoom (Plaszoom), Meerpolder en Westpolder/Bolwerk zijn inmiddels deels gerealiseerd en deels nog in aanbouw.

2.1.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Uit inventariserend onderzoek is gebleken dat er binnen de Westpolder mogelijk meerdere neolithische vindplaatsen liggen aan de oevers van een aantal oude kreken. Het Neolithicum (5000 tot 2000 v. Chr.) was de vroegste bewoningsperiode van deze streek. Vlak onder het oppervlak van de Westpolder ligt een kreekrug die door het veen overdekt is geraakt. Op en langs dit soort kreekruggen bestaat de meeste kans op sporen van bewoning.

Verder onderzoek heeft aangetoond dat, buiten de vindplaatsen, voor zover onderzocht geen bijzondere archeologische waarden verwacht worden.

Binnen het plangebied is in beperkte mate bebouwing aanwezig met cultuurhistorische en/of architectonische waarde. Voor deze bebouwing is het beleid gericht op het onderzoeken van mogelijkheden tot behoud, versterking en/of herstel van de aan deze bebouwing eigen zijnde waarden. In dit kader zal tevens worden gezocht naar een passende functie. Zie verder ook onder hoofdstuk 6.

2.1.3 Landschap en natuur

De Westpolder maakt deel uit van het inversielandschap. Dit houdt in dat in de loop van de tijd de oorspronkelijk hoger gelegen delen van het venig landschap door oxidatie en inklinking lager zijn komen te liggen dan dichtgeslibde neolithische kreken. Deze kreekruggen zijn niet of nauwelijks waarneembaar. Het inversielandschap wordt getypeerd door zijn openheid en de aaneenschakeling van afzonderlijke polders.

De linten en vaarten om de polder heen zijn zeer herkenbare en opvallende landschappelijke elementen. Gemiddeld steken ze zo'n tweeëneenhalve meter boven de polder uit. De polder Oudeland is een uitzondering. Deze is nooit verveend en ligt daarom op ongeveer gelijke hoogte als de vaarten.

Voor Berkel en Rodenrijs als geheel zijn de bebouwingslinten langs de vaarten sterk beeldbepalend. Bij Westpolder/Bolwerk spelen de linten echter slechts een beperkte rol. Alleen aan de zijde van de Klapwijkseweg grenst de locatie aan één van de linten. Hier staat ook enige bebouwing. De Klapwijkseweg zelf loopt aan de overzijde van de vaart, waardoor voor de ontsluiting van de aanliggende bebouwing een parallelweg aan de zuidwestoever nodig was: de Leeweg.

2.1.4 Water en bodem

De bodem van Westpolder/Bolwerk bestaat uit een samenstelling van klei en veen. Het maaiveld van de Westpolder varieert van 4,7 tot 5,3 meter onder NAP, dat van het Bolwerk ligt zo'n twee meter onder NAP. Het hoogste watervoerend pakket bevindt zich in de Westpolder op zo'n 15 meter onder het maaiveld en in Bolwerk op ongeveer 11 meter. Dit 'eerste watervoerend pakket' is 20 meter dik en heeft een doorlatendheid van 500 tot 600 m³ per dag. Het stroomt in noordoostelijke richting. Tussen het eerste en het tweede (diepere) watervoerend pakket bestaat nauwelijks interactie. Tussen de twee pakketten ligt een scheidende laag van 35 tot 40 meter dik.

De polders waarin de nieuwe bouwlocaties liggen wateren af op een tussenboezemstelsel bestaande uit de Bovenvaart, de Klapwijksevaart en de Rodenrijsevaart. Deze vaarten kennen een peil van ongeveer -2,66 m NAP. Op jaarbasis hebben de polders een wateroverschot. Het overtollige water verdwijnt via een gemaal in de Bovenvaart, waarna het, eveneens via een gemaal, naar de Schie stroomt. In de zomer doet zich soms een watertekort voor. In dat geval wordt water uit de Schie via de tussenboezem ingelaten. In de Westpolder kwelt het water op, het Bolwerk is daarentegen een inzijgingsgebied.

2.1.5 Infrastructuur

Voor de start van de transformatie tot woongebied liepen enkele doodlopende wegen de Westpolder in. De enige doorgaande weg was de Leeweg die aan de noordzijde, parallel aan

de Klapwijkseweg, bedrijfsbebouwing ontsloot. De Boezemweg in het westen (buiten het plangebied) heeft geen verkeersfunctie. Dwars door de polder is de spoorwegverbinding tussen Den Haag en Rotterdam (thans de Randstadrail) gelegen.

Zowel de weg- als spoorinfrastructuur zijn de afgelopen jaren drastisch aangepast met onder andere de aanleg van de N471, de Oudelandselaan, de reconstructie van de Klapwijkseweg en de realisatie van de halte Berkel Westpolder met een Park&Ride in het centrum van de polder.

Vanaf deze Randstadrailhalte is een tijdelijke busbaan aangelegd naar de N471 en zijn provinciale fietspaden gerealiseerd naar de Randstadrailhalte Pijnacker-Zuid en naar het zuiden tussen de Boezemvaart en de N471.
De externe verkeersstructuur voor Westpolder/Bolwerk wordt nu gevormd door de N471, de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan die samen nagenoeg het hele gebied omsluiten, waarbij de Oudelandselaan voor een deel door het plangebied zelf loopt. Genoemde wegen verzorgen de externe ontsluiting van het gebied Westpolder/Bolwerk. De typering en de functie van genoemde wegen zijn overigens geheel verschillend.

De N471 is de regionale hoofdverbinding die een ontlasting oplevert voor de verbinding langs het oude lint, maar die vooral ook de groei op moet vangen die veroorzaakt wordt door een aantal nieuwe woongebieden in de regio. Het is voor Berkel en Rodenrijs de belangrijkste externe verbinding. De verbinding is uitgevoerd als provinciale weg met twee rijbanen en ongelijkvloerse kruisingen dan wel rotondes.

De Klapwijkseweg is een gereconstrueerde interlokale hoofdweg die Berkel en Rodenrijs verbindt met de N471. De regionale functie van de Klapwijkseweg is overgenomen door de N471. De Klapwijkseweg is nu een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 50 km/u. De nadruk ligt op de stroomfunctie. Kruisingen zijn uitgevoerd in de vorm van rotondes. De weg is voorzien van begeleidende, vrijliggende fietspaden. Kruisend fietsverkeer wordt ten dele afgewikkeld via de rotondes, maar daarnaast wordt gestreefd naar de toevoeging van een ongelijkvloerse fietsverbinding tussen de Westpolder en de Meerpolder.

Bij de Oudelandselaan ligt de nadruk op het gebiedsontsluitende karakter. De tracering is ten opzichte van de bestaande structuur van Berkel en Rodenrijs zodanig gekozen dat een optimaal effect verwacht mag worden voor wat betreft de ontlasting van het bestaande lint (Rodenrijseweg/Zuidersingel). De weg is uitgevoerd als 50 km/uur weg, waarbij een optimum gezocht is tussen de doorstroomsnelheid (ontlasting van het lint) en de oversteekbaarheid. De laan is aan beide zijden voorzien van vrijliggende fietsvoorzieningen. Op de Oudelandselaan worden geen woningen direct ontsloten, maar er is gestreefd naar het zo veel mogelijk in het woongebied integreren van de weg, vanwege de sociale veiligheid en om het gewenste snelheidgedrag aannemelijk te maken.

Ook de Stationssingel is een gebiedsontsluitingsweg. Deze singel loopt vanaf de Oudeland-selaan naar de Randstadrailhalte Berkel Westpolder. Het spoor wordt gekruist met een onderdoorgang. De Stationssingel zal in de toekomst een belangrijke ontsluitingsweg vormen voor de nog te ontwikkelen deelgebieden 4 en 6.

2.1.6 Bestaande functies in het ontwikkelingsgebied

Agrarische functies

Westpolder en Bolwerk waren voor de ontwikkeling van het woongebied vrijwel volledig in gebruik als agrarisch gebied (weidebouw en kassengebied). De meeste kassen lagen in een brede zone langs de Leeweg of langs de woon- en bedrijfsbebouwing aan de randen.

Met de transformatie tot woongebied is het agrarische bedrijf (zowel het weidegebied als de tuinbouw) deels verdwenen en zal verder verdwijnen. Bij het agrarische gebied behorende woningen zullen indien mogelijk worden ingepast.

Bestaande woningen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal (voormalige) bedrijfswoningen. Voor deze woningen geldt dat deze na bedrijfsbeëindiging ter plaatse planologisch kunnen worden ingepast als "burgerwoning". Voor een aantal woningen staat vast dat binnen de verdere planontwikkeling de bestaande woonfunctie kan worden gehandhaafd; bij de verdere ontwikkeling van het plan zal nader onderzoek worden gedaan, naar de planologische inpassing.

Tijdelijke scholen en BSO

Langs de Oudelandselaan, ter hoogte van de Industrieweg is de tijdelijke vestiging van een VMBO-opleiding gelegen in twee gebouwen. Bij de halte van de Randstadrail is eveneens een tijdelijke school met daarnaast een tijdelijke BSO gesitueerd.

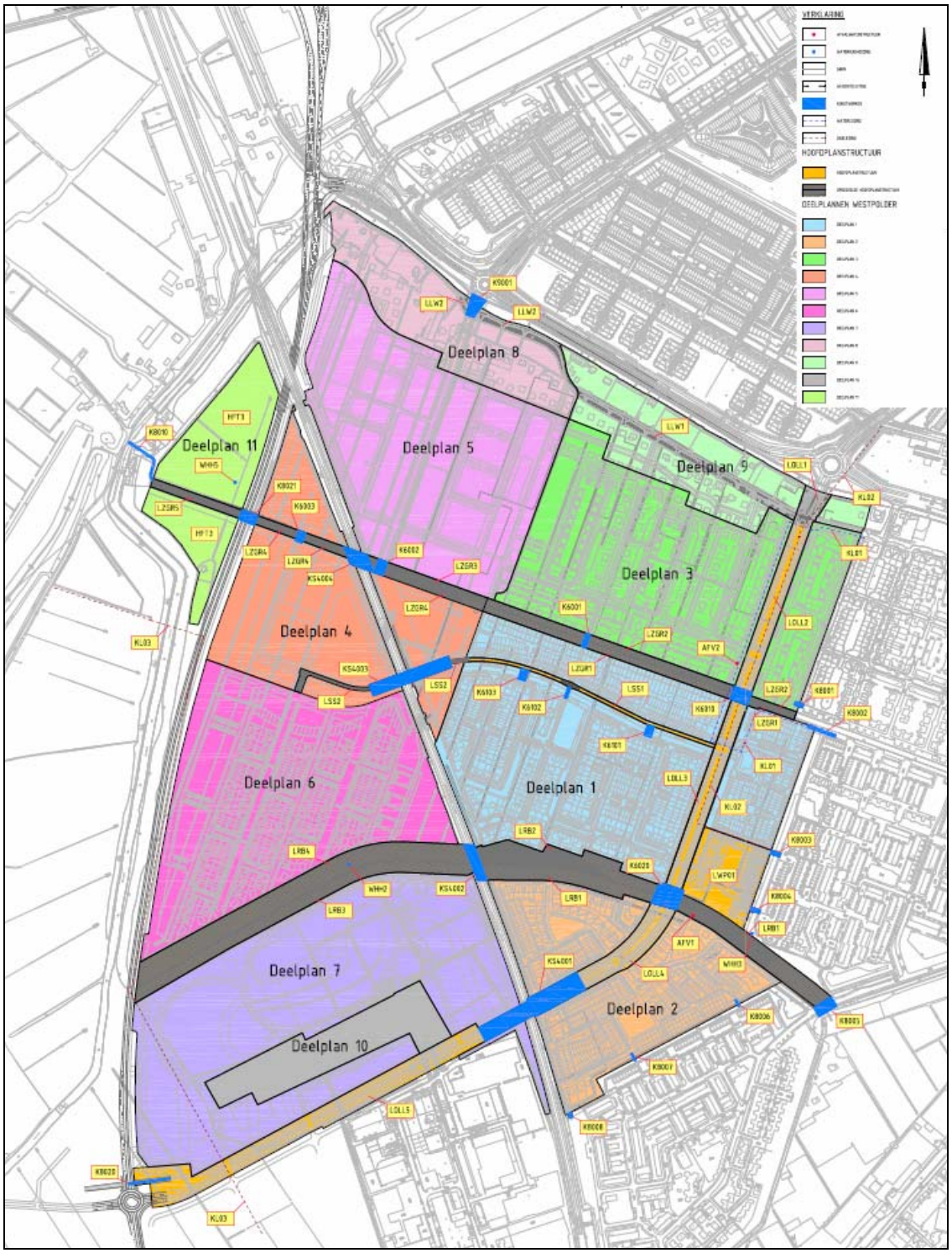
Tijdelijke P&R

Ten westen van de halte Berkel Westpolder is een tijdelijke P&R-zone ingericht voor reizigers van de Randstadrail. De tijdelijke situatie is gemaakt voor 110 parkeerplaatsen.

2.1.7 Bestaande situatie in het ontwikkelde gebied

Inmiddels is ongeveer één derde van het gehele plangebied gerealiseerd. Het betreft bijna 1.500 woningen met bijbehorende voorzieningen in het oostelijke deel van Westpolder (deelplan 1 en 3) en het oostelijk deel van Bolwerk (deelplan 2). Voor de beoogde ontwikkeling van Het Gouden Hart wordt momenteel aan de uitvoering gewerkt. In dit centrale deel van Westpolder/Bolwerk zijn naast (gestapelde) woningen ook centrumvoorzieningen geprojecteerd.

Tevens is de ontwikkeling van de N471 en de ten westen hiervan gelegen waterberging (als onderdeel van de Groenblauwe Slinger) voltooid.



Afbeelding 2.1: Westpolder/Bolwerk met de verschillende deelgebieden van de gefaseerde ontwikkeling

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Inleiding

In voorliggend bestemmingsplangebied wordt onderscheid gemaakt tussen het gerealiseerde oostelijke deel van Westpolder/Bolwerk en het in hoofdzaak nog te realiseren noordelijke en

westelijke deel. Met het gerealiseerde deel worden ook die delen bedoeld welke nog niet (geheel) gerealiseerd zijn maar waarvoor wel een gedetailleerde planologische regeling is opgesteld. Ook het centrale voorzieningengebied (Het Gouden Hart) valt hieronder. Voor het gerealiseerde deel geldt dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor deze gebieden is een goede, eenduidige beheersregeling waarin de vigerende rechten zoveel mogelijk bij recht of via afwijkingsmogelijkheden worden overgenomen.

Het noordelijke en westelijk deel zal nog ontwikkeld worden tot woongebied met voorzieningen. Voor de precieze invulling van dit gebied zal nog een nadere uitwerking nodig zijn. Met het oog hierop is ter plaatse evenals in het voorgaande bestemmingsplan een globale, nader uit te werken bestemming opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het voorgaande bestemmingsplan. In principe wordt de regeling uit dit plan overgenomen. Op enkele onderdelen heeft een bijstelling van de regeling plaatsgevonden.

De hoofdopzet en randvoorwaarden voor dit nog te ontwikkelen deel van Westpolder/Bolwerk zijn hieronder beschreven. Waarbij het wordt aangegeven als er sprake is van een belangrijke wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 2001.

2.2.2 Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige structuur voor Westpolder/Bolwerk bouwt voort op de stedenbouwkundige visie uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk uit 2000. Het hoofdthema in de visie is het dorps bouwen. Dorps bouwen is gebaseerd op een aantal pijlers:

- zo veel mogelijk een gemengd programma;
- een zo goed mogelijke integratie met het buitengebied;
- een directe aansluiting op de landschappelijke karakteristiek van het gebied;
- individualisering van het bouwen;
- gebruik van mogelijkheden van duurzaam bouwen;
- een stratenpatroon dat aansluit bij de dorpse karakteristiek.

Daarnaast zijn de volgende aspecten belangrijke hoofdthema's voor de ruimtelijke invulling van het plangebied:

- een zodanige ontsluitingsstructuur dat niet alleen het geplande woongebied goed ontsloten wordt, maar ook de bestaande verkeersstructuur langs de linten zo goed mogelijk ontlast wordt;
- een optimale inbedding van de Randstadrailhalte Berkel Westpolder, zodat de gebruiksmogelijkheden ervan optimaal benut worden.

De hoofdstructuur voor Westpolder/Bolwerk die voor een belangrijk deel is gerealiseerd en die in de nog te realiseren delen wordt doorgezet, wordt gevormd door een gedifferentieerd netwerk van herkenbare onderdelen: de Oudelandselaan, de Stationssingel, de als lint uitgevoerde Zilvergracht, de Leewegzone als geïntegreerde rand, het centrumgebied met de halte, het dijklichaam van het spoor, de groene rand van het Bolwerk, de omgeving van de Bovenvaart, de bijzondere woonprojecten, de schoolomgevingen, het buurtgroen, de vaarten in het Bolwerk, het slotenpatroon van de Westpolder.

Genoemde aspecten bepalen in onderlinge samenhang de ruimtelijke en de functionele structuur van Westpolder/Bolwerk, waarbij een aantal aspecten vooral verband houdt met het geheel, terwijl andere aspecten juist specifiek zijn voor de Westpolder of het Bolwerk. Ook voor de nog te realiseren delen gelden bovenstaande uitgangspunten.

Geïndividualiseerd bouwen

Voor de inrichting van het plangebied is het beleid gericht op het creëren van een woongebied met een karakteristiek welke aansluit bij de dorpse karakteristiek van Berkel en Rodenrijs. Uitgangspunt daarbij is het scheppen van een woongebied met deelgebieden waarin sprake is van een grote mate van herkenbaarheid en gebondenheid aan de eigen woonsituatie. Dit kan worden bereikt door bij de ontwikkeling van bouw- en inrichtingsplannen voor het plan als geheel en voor de binnen het plan te onderscheiden deelgebieden te streven naar gebiedseigen kenmerken, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de eerder genoemde dorpse karakteristiek. Ten aanzien van het plangebied is het beleid erop gericht het plan een eigen ruimtelijke plaats te geven binnen andere Vinexlocaties. Naast gebiedseigen inrichtingen van de openbare ruimte kan dit mede worden bereikt door het benadrukken van individuele bebouwing en het aanbrengen van (steden)bouwkundige accenten bij woningen en woningcomplexen.

2.2.3 Woningbouwprogramma

Convenant Woningmarktafspraken 2010-2015 Stadsregio Rotterdam en gemeente Lansingerland

Aandeel sociaal

In de zomer van 2012 is met Stadsregio Rotterdam in een convenant afgesproken dat Lansingerland er naar streeft dat haar totale (nieuw + bestaand) sociale woningvoorraad in 2015 gelijk blijft op minimaal 21,5 % van de totale woningvoorraad. Lansingerland is hierbij uitgegaan van de uitgangspunten: 20% sociaal in VINEX-gebieden en 30% in de overige gebieden.

De definitie van sociaal is in het convenant uitgebreid: In de vorige periode betrof het alleen zelfstandige woningen met een bereikbare huur (circa € 548,- p/m). Nu geldt een huurprijs tot de liberaliseringsgrens (prijspeil 1 januari 2012: € 664,66 p/m) en tellen ook koopwoningen tot € 140.000,- V.O.N. mee (waarbij bijv. koopgarantconstructies om tot deze prijs te komen ook toegestaan zijn).

Daarnaast heeft Lansingerland apart bedongen dat voor het aandeel sociaal ook onzelfstandige woonruimte voor specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, studenten of zorg mogen meetellen. Lansingerland gaat er van uit dat 1 onzelfstandige woonruimte ook telt als 1 sociale woning (dus geen woonequivalenten).

Woonmilieus

De Stadsregio Rotterdam wil niet alleen sturen op aantallen, maar vooral op kwaliteit en werkt daarom met woonmilieus. Met name van het woonmilieu “suburbaan compact” (bijv. portiek- en galerijflats) heeft de Stadsregio een overschot. Lansingerland heeft echter een woningvoorraad die bestaat uit gewenste woonmilieus: suburbaan grondgebonden, dorps en landelijk. In de woningmarktafspraken is overeengekomen dat deze woonmilieus ook in de nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij met name de dorpse en de landelijke woonmilieus de aandacht hebben.

Onderbouwing woningbehoefte gemeente Lansingerland

Uit het onderzoek door ABF (november 2009) naar de woningbehoefte in de gemeente Lansingerland is het volgende gebleken: Lansingerland heeft een regionale functie en bouwt mede (en vooral) voor de Rotterdamse woonconsument. De mogelijke omvang van de bouwproductie in Lansingerland tussen 2010 en 2020 is dan ook afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio. Maar uiteraard speelt ook mee welke afspraken in regionaal verband worden gemaakt. De totale omvang van de nieuwbouw in de regio zou goed moeten passen bij de regionale uitbreidingsbehoefte. Binnen de regio concurreert Lansingerland met andere groenstedelijke locaties. Met name de relatie met de noordkant van Rotterdam is bepalend. Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen in de regio's Haaglanden en Midden-Holland van belang voor Lansingerland. De te verwachten groei van het aantal huishoudens in de Stadsregio Rotterdam ligt tussen de 15.000 en 20.000, (op basis Primos trendprognoses).

De uitbreiding van de woningvoorraad zou hier bij aan moeten sluiten. Voorkomen moet worden dat elke gemeente inzet op dezelfde segmenten. Voor Lansingerland zal de nadruk liggen op de eengezinswoningen, met name het koopsegment. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de behoefte aan meergezinshuurwoningen. De te onttrekken woningen in de stedelijke gemeenten bevinden zich vooral in dit segment. In het ABF-onderzoeksrapport is een aantal scenario's opgenomen. De gemeente Lansingerland heeft deze scenario's in haar woningbouwplanning verwerkt en jaarlijks wordt deze geactualiseerd.

Uitgangspunten woningbouwprogramma voorgaande plannen

Bestemmingsplanregeling

Aangegeven is dat in Westpolder/Bolwerk uiteindelijk ongeveer 3.200 woningen worden gebouwd. Het voorgaande bestemmingsplan onderscheidde vier eenheden van woongebieden: de Westpolder en Bolwerk (gescheiden door een groenzone), die beide een oostelijk en een westelijk deel hebben. In de Westpolder waren oostelijk van de spoorweg maximaal 1.400 woningen mogelijk gemaakt en ten westen daarvan maximaal 600. In Bolwerk was ruimte gegeven voor maximaal 300 woningen oostelijk van de spoorlijn en maximaal 900 in het westen.

Structuurplanregeling

Op basis van het Regionale Structuurplan Noordrand II en III (1998) is in voorgaand bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 1999 een woningbouwprogramma vastgelegd waarin sprake is van een minimum van 2.500 woningequivalenten en maximaal 3.200 woningequivalenten.

De verdeling van de woningbouw naar prijsklassen, eigendomsverhoudingen en bouwvormen is in het Vinex-convenant vastgelegd op structuurplanniveau, dat wil zeggen voor alle locaties in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek tezamen.

In het structuurplan zijn ook voorstellen voor woningdichtheden opgenomen. Aan de zijde van de Klapwijkseweg is een gemiddelde (bruto) dichtheid van 31,8 woningequivalenten per hectare opgevoerd (1 woningequivalent kan behalve een woning ook 100 m² voorzieningen zijn). Het overige gedeelte van de Westpolder en Bolwerk heeft in het structuurplan een relatief hoge dichtheid van ongeveer 40 woningequivalenten. Deze hoge dichtheid heeft te maken met de Randstadrailhalte; een hoge dichtheid hieromheen bevordert het gebruik van het openbaar

vervoer. De gehanteerde dichtheden zijn bedoeld als richtgetal en zijn deels afhankelijk van wijzigingen die optreden binnen het te realiseren woningbouwprogramma.

In beginsel geldt voor Vinex-locaties een verhouding tussen goedkope, middeldure en dure woningen van respectievelijk 30%-40%-30%. Eind 2000 heeft een herijking van dit programma plaatsgevonden waarbij nu uitgegaan wordt van 20%-40%-40%. Deze verhouding is ook voor Westpolder/Bolwerk aangehouden.

Gerealiseerde woningbouwprogramma
Het structuurplan geeft een verdeling aan tussen 25% gestapeld en 75% eengezinswoningen. Deze verdeling geldt ook voor Westpolder/Bolwerk als uitgangspunt en is reeds in het voorgaande bestemmingsplan vastgelegd.

Op basis van dit kader is het oostelijke deel van Westpolder en Bolwerk grotendeels gerealiseerd. Het betreft in totaal circa 1.300 gerealiseerde woningen, inclusief de woningen in het deelplan Het Gouden Hart.

Deelplan 1 - 490 gerealiseerd
- 56 eengezinswoningen + 43 meergezinswoningen (sociaal)
- 391 eengezinswoningen (koop)
- bruto woningdichtheid: 27,2 woningen per ha

Deelplan 2 - 315 gerealiseerd
- 37 eengezinswoningen + 20 meergezinswoningen (sociaal)
- 217 eengezinswoningen + 41 meergezinswoningen (koop)
- bruto woningdichtheid: 33,2 woningen per ha

Deelplan 3 - 507 gerealiseerd
- 46 meergezinswoningen (sociaal)
- 421 eengezinswoningen + 40 meergezinswoningen (koop)
- bruto woningdichtheid: 33,1 woningen per ha

Deelplan 4 Oost – 150 gepland
- 150 meergezinswoningen (sociaal)
- bruto woningdichtheid: 14,4 woningen per ha

Dit betekent dat van het gerealiseerde aantal woningen circa 24% sociaal bereikbaar is. Ongeveer 23% is gestapeld. De woningaantallen en -dichtheden wijken af van wat in de uitwerkingsregels van het voorgaande bestemmingsplan was vastgelegd. Om die reden is het onderscheid in woningaantallen in onderhavig bestemmingsplan losgelaten. Vastgehouden wordt wel aan de uitgangspunten van de minimale en maximale woningdichtheid, berekend op basis van de eindsituatie als het gehele gebied ontwikkeld is. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook op andere plekken dan rondom het stationsgebied te verdichten tot maximaal 40 woningen per hectare. Gedacht wordt aan de zone langs de N471 om een geluidafschermende werking en een stedenbouwkundige begeleiding van de weg te creëren of de rand van deelplan 7 langs de groengordel (rand Bolwerk).

Nog te realiseren woningen

In de nog te ontwikkelen delen van Westpolder/Bolwerk zullen nog circa 1.700 woningen worden gerealiseerd. Hiermee bestaat het totale plangebied Westpolder/Bolwerk uit circa 3.150 woningen.

Gelet op de nodige flexibiliteit is in voorliggend plan een programma van minimaal 2.500 woningen en maximaal 3.200 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal woningen dat hiermee binnen de uit te werken bestemming mag worden gerealiseerd bedraagt derhalve minimaal 1.000 en maximaal 1.700. Deze aantallen staan los van het verder te realiseren programma aan (maatschappelijke) voorzieningen in het plan. Een verdere onderverdeling tussen Westpolder-Oost en -West en Bolwerk-Oost en –West zoals in het voorgaande plan was opgenomen is niet aangebracht.

Ten aanzien van de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen is vastgelegd dat ten hoogste 25% van de woningen gestapeld zijn. Tevens is bepaald dat ten minste 20% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd zal worden. Voor deze percentages telt het hele plangebied mee, dus ook het reeds gerealiseerde gedeelte.

Dichtheden

Westpolder/Bolwerk is erbij gebaat dat het woningbouwprogramma niet egaal wordt uitgesmeerd over het totale woongebied, maar dat er sprake is van differentiatie in woonmilieus, onder andere door verschillen in dichtheden.

Naast dichtheidsverschillen die voortkomen uit de Randstadrailhalte ontstaan ook dichtheidsverschillen door de wijze waarop wordt omgegaan met gestapelde bebouwing. Zonder in dit stadium uitspraken te doen over de exacte aantallen wordt gedacht aan een driedeling:

- gestapelde bebouwing die een bijdrage levert aan de ruimtelijk functionele structuur van de wijk. Met name wordt daarbij gedacht aan een locatie aan de westzijde van de halte Berkel Westpolder waar verdichting van de omgeving van halte Berkel Westpolder, de kwaliteit van het uitzicht en de mogelijkheden om eventuele archeologische vondsten ruimtelijk in te passen gecombineerd lijken te kunnen worden. Ook wordt gedacht aan een locatie aan de Oudelandselaan waar de behoefte aan een wat groter schaalelement en uitzicht over het park met elkaar gecombineerd kunnen worden;
- gestapelde bebouwing die door een bijzondere vorm, een bijzondere combinatie met groen of door een bijzondere plek een bijdrage kan leveren aan bijzondere punten in de wijk of bij kan dragen aan een zekere verlevendiging van het naar eenzijdigheid neigende programma;
- gestapelde woningbouw in kleine eenheden gemengd met de andere woningen waarbij vooral gedacht kan worden aan kleine startende huishoudingen.

Voor wat betreft de eerste twee categorieën zullen zeker ouderen een rol spelen, maar het is allerminst de bedoeling de gestapelde woonvormen uitsluitend op die groep te richten.

In tegenstelling tot de regeling in het voorgaande bestemmingsplan wordt geen minimum- en maximum aantal woningequivalenten in deelgebieden vastgelegd. De praktijk heeft uitgewezen dat er bij meerdere gerealiseerde deelplannen vanaf is geweken. Aangezien de nieuwe stedenbouwkundige inpassing nog niet in detail duidelijk is, wordt alleen de totale woningdichtheid aan een minimum en maximum gebonden.

2.2.4 Voorzieningen

Ten aanzien van het totale voorzieningenpakket in Westpolder/Bolwerk is rekening gehouden met de behoefte van het omliggende gebied, omdat in de Weidebuurt en Bloemenbuurt geen op die buurten afgestemde voorzieningen aanwezig zijn.

De centraal in het gebied gelegen commerciële en maatschappelijke voorzieningen van Het Gouden Hart zijn inmiddels bestemd. Momenteel wordt gewerkt aan de realisatie hiervan. Voor de nog te realiseren delen van Westpolder/Bolwerk zijn alleen maatschappelijke voorzieningen beoogd. Het betreft in totaal maximaal 4 hectare aan maatschappelijke voorzieningen. De scholenhuisvesting maakt hier onderdeel van uit. Nieuwe detailhandel, horeca of andere centrumvoorzieningen zijn niet mogelijk.

Spreiding van voorzieningen

Ten oosten van halte Berkel Westpolder, in het centrum van de wijk, Het Gouden Hart, is ruimte voor de commerciële voorzieningen, een kinderdagverblijf en een huisartsenpraktijk (of andere maatschappelijke voorzieningen). Voor het dorpse beeld is het goed om voor wat betreft de overige maatschappelijke voorzieningen eerder te streven naar een zekere spreiding. Met name gaat het dan om de nieuwe scholen, peuterspeelzalen en dergelijke.

Voor wat betreft de scholen gaat de voorkeur uit naar locaties die centraal in de wijk liggen, die goed bereikbaar zijn met de auto en goed en veilig bereikbaar per fiets en te voet. Vooralsnog wordt gedacht aan een locatie in de omgeving van de halte Berkel Westpolder en aan een locatie in Bolwerk.

Naast voorzieningen en wonen zou Westpolder/Bolwerk ook mogelijkheden moeten bieden voor vormen van werkgelegenheid die niet strijdig zijn met een gedifferentieerd woongebied. Daarbij wordt gedacht aan de volgende vormen:

- Woningen die door omvang, inrichting van de begane grondverdieping of ontsluiting meer dan de normale mogelijkheden bieden voor de uitoefening van beroepen die traditioneel aan huis uitgeoefend worden, maar waar vaak de ruimtelijke mogelijkheden voor ontbreken. Locaties bij de hoofdstructuur of bij het centrum zullen daar het eerste voor in aanmerking komen.
- Een eventuele aansluiting van de Stationssingel-west op de N471 ligt op zeer korte afstand van de halte zodat hier met name in de geluidhinderzone van de N471 uitstekende mogelijkheden aanwezig zijn voor de vestiging van kleinschalige kantoorfuncties
- Woonwerkzone deelplan 7/10.

2.2.5 Vergelijking programma met voorgaande bestemmingsplan

Met het hierboven besproken programma wordt aangesloten op het Masterplan en het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds wordt er in die plannen gesproken over minimaal 2.500 en maximaal 3.200 woningequivalenten (waarbij 100 m2 aan voorzieningen gelijk staat aan één woningequivalent). Anderzijds wordt er gesproken over minimaal 2.500 en maximaal 3.200 woningen, los van het voorzieningenprogramma. Om een einde te maken aan de onduidelijkheid, wordt in het voorliggende bestemmingsplan geen gebruik meer gemaakt van woningequivalenten. Het programma is in absolute zin verwoord. In het voorliggende bestemmingsplan wordt naast de maximaal 1.700 nieuwe woningen ruimte geboden aan maximaal 4 hectare maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van welke interpretatie van de geldende plannen

leidend is, zou er sprake kunnen zijn van een verzwaring van het aantal programma ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De onderverdeling tussen grondgebonden en gestapeld en het minimum te realiseren percentage sociale woningen is overgenomen uit de voorgaande regeling.

2.2.6 Verkeersstructuur

In de afgelopen jaren is de nieuwe hoofdverkeersstructuur in en om Westpolder/Bolwerk grotendeels gerealiseerd. Het betreft onder andere de N471, de Oudelandselaan en de gereconstrueerde Klapwijkseweg.

De Klapwijkseweg/Boterdorpseweg en Oudelandselaan zijn de belangrijkste dragers van het wegennet. Deze wegen leggen de verbinding tussen de regionale wegen en de diverse woonwijken. De verkeersstructuur van Westpolder/Bolwerk is gericht op een optimale ontsluiting voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. Doorgaand autoverkeer zal de woonomgeving zo min mogelijk mogen belasten. Autoverkeer uit de wijk zal zo snel mogelijk worden geleid naar een hoofdstructuur (N209 en de N471).

De Stationssingel is een gebiedsontsluitingsweg met een maximum toegestane snelheid van 50 km/h en heeft een belangrijke functie voor het verkeer richting Station Berkel Westpolder. Langs de rijbaan is gestoken parkeren gesitueerd. Ook is er een schoolzone aanwezig waar de snelheid verlaagd is naar 30 km/h in verband met de verkeersveiligheid van overstekende kinderen. De Stationssingel is hiermee van een andere categorie dan bijvoorbeeld de Oudelandselaan. Op deze weg ligt de nadruk meer op de gebiedsontsluitende functie, terwijl op de Stationssingel ook de erfontsluitingen een belangrijke rol spelen.

De verblijfsgebieden zullen zo groot mogelijk zijn. Voor het fietsverkeer zijn en worden deels vrijliggende paden aangelegd, die een vlotte verbinding met het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs en de wijkvoorzieningen moeten bieden. Ook zijn er woonstraten waar verschillende vormen van langzaamverkeer samen gaan. Het gebied heeft met de Randstadrailhalte en een aantal buslijnen bijzonder goede openbaar vervoer-voorzieningen.

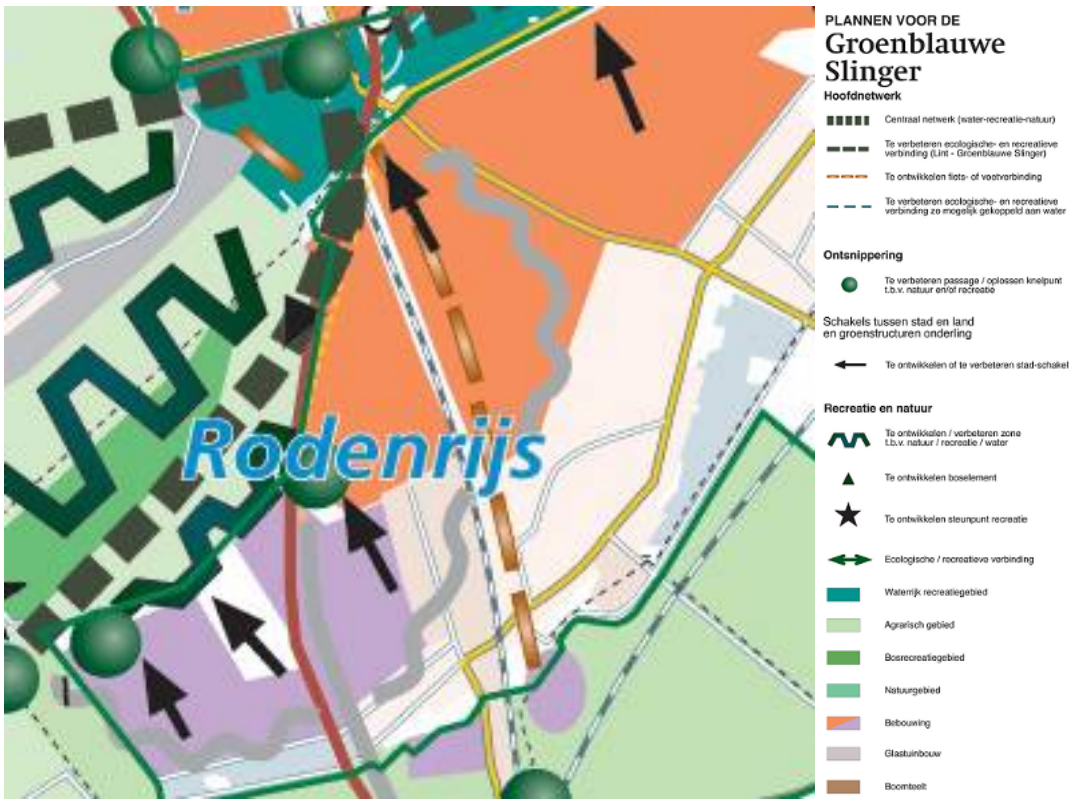
Voor het nog te realiseren westelijk deel van Westpolder wordt haaks op de Klapwijkseweg een (wijkontsluitings)weg voorgesteld. Tevens is een centrale ontsluitingsweg ten westen van de het gebied Veilingweg/Industrieweg voorzien op basis van het Stedenbouwkundig kader Oudelandselaan (augustus 2010). Als belangrijke ontsluiting van het westelijke deel van Westpolder en Bolwerk zal deze weg vanaf de randstadrailhalte in zuidelijke richting lopen en aantakken op de Oudelandselaan. In het voorgaande bestemmingsplan was deze weg, hoewel mogelijk binnen de uit te werken bestemming, niet weergegeven op de verbeelding.

Momenteel wordt nog nagedacht over een directe aansluiting voor autoverkeer op de N471 ter hoogte van de halte Berkel Westpolder. Nu is ter plaatse alleen een aantakking voor busverkeer op de N471 aanwezig. Voor de eventuele aantakking voor autoverkeer is, net als in het voorgaande bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2.2.7 Groenblauwe Slinger

De Groenblauwe Slinger is een provinciaal project dat een natuur- en recreatiegebied tussen de stedelijke gebieden rond Den Haag en Rotterdam realiseert. Voor wat betreft het gebied van

gemeente Langsingerland gaat het om de Bergboezem. Die loopt langs de west- en noordrand van het plangebied. De kaart van het project (zie afbeelding 2.2) leert dat er een fiets- of voetverbinding door het plangebied is beoogd en dat er knelpunten ten behoeve van natuur en/of recreatie en ter verbetering van stad-schakels gewenst zijn. Bij de ontwikkeling van de wijk wordt overleg gepleegd over deze plannen. In 2014 moet de Groenblauwe Slinger ingericht zijn.



Afbeelding 2.2: uitsnede kaart ‘Groenblauwe Slinger’

2.2.8 Watersysteem

Westpolder/Bolwerk maakt deel uit van het watersysteem van de Westpolder, de polder Oudeland en de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij. Voor dit systeem wordt gestreefd naar een ‘integraal waterbeheer’. Dat betekent dat het systeem zoveel mogelijk gesloten moet zijn. De inlaat van gebiedsvreemd water en de aflaat van overtollig water op de binnenboezem moet tot het minimum beperkt blijven, en gebiedsvreemd en gebiedseigen water moet zo mogelijk in het gebied zelf gezuiverd worden.

Water is om een aantal redenen een belangrijk element in Westpolder/Bolwerk:

- Vanwege het polderkarakter is een goed functionerend watersysteem essentieel bij de waterbeheersing en de drooglegging. Waterbergend vermogen en peilbeheersing spelen daarbij een belangrijke rol.
- Waterbeheer is een belangrijk thema van het duurzaam bouwen, waarbij het gaat om een hoge waterkwaliteit en het zo lang mogelijk vast houden van het gebiedseigen water. Buffering, circulatie, peilbeheersing, scheiding van waterkwaliteiten, waterzuivering en opvang van regenwater spelen daarbij een belangrijke rol.

- De waterstructuur is een belangrijk kenmerk van het huidige landschap en kan in belangrijke mate bijdragen aan het dorps bouwen. Het gaat dan voornamelijk om de ervaring van de verschillende waterpeilen (boezempeil en verschillende polderpeilen) en om de fijnmazige slotenstructuur van de Westpolder.

Een en ander laat zich vertalen in onderstaande componenten:

- Een middenvaart (Zilvergracht) in de Westpolder die in hoofdzaak zorgt voor de afvoer van water naar de boezem. Om redenen van waterkwaliteit (invloed bestaand gebied) staat deze min of meer los van het watersysteem in de deelplannen van Westpolder/Bolwerk;
- Een circulatiesysteem in de Westpolder dat bestaat uit het bestaande slotensysteem, een watergang langs de Leeweg, het Bolwerk en watergangen door het woongebied;
- Beide bovengenoemde circulatiesystemen worden gekoppeld aan het de waterberging in deelplan 11.
- Het Bolwerk heeft een eigen watersysteem dat, vanwege een hoger liggend peil, bij overschot aan water afstroomt in de Westpolder. Infiltratie vindt plaats vanuit het aangrenzende woongebied

Van de in de eerdere plannen voorgestelde biologisch waterzuiveringen (helofytenfilter) in de polder Oudeland en langs de N471, waaraan beide circulatiesystemen gekoppeld zouden worden, is het nog steeds het streven om deze aan te leggen, zoals geformuleerd in het Masterplan. Vooralsnog is het aanleggen van het helofytenfilter echter technisch en financieel niet haalbaar. Daarom is bij het Hoogheemraadschap een watervergunning aangevraagd voor de waterberging zoals deze inmiddels is aangelegd; zonder helofytenfilter.

In het plangebied zal het totale wateroppervlak van het genoemde watersysteem ruimschoots voldoen aan de oppervlaktenorm van 6% en de norm voor een waterbergingscapaciteit van 325 m^3 per hectare.

Minimaal 60% van de verharde oppervlakte zal worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Dit betekent dat minimaal 60% van het regenwater (bijvoorbeeld van daken of rustige wegen) niet meer wordt afgevoerd via het riool naar de zuivering, maar via een regenwaterriool en lamellenfilter naar het oppervlaktewater of opvang in regentonnen. Riooloverstorten worden zoveel mogelijk voorkomen; het liefst vermeden. Vanwege het streven naar een duurzaam materiaalgebruik wordt gekozen voor keramische buizen (‘gres’) (zie verder ook hoofdstuk 5). Samen met de natuurvriendelijke oevers en het beoogde helofytenfilter in de Westpolder leiden deze maatregelen tot het niveau C+ volgens de Leidraad Milieubewust Bouwen.

2.2.9 Groenvoorziening

Groen heeft een recreatieve, een ecologische en een ruimtelijk structurerende betekenis voor Westpolder/Bolwerk.

De dagelijkse aanwezigheid van het buitengebied en de schaal van open ruimte is kenmerkend voor een dorp en vormt voor Westpolder/Bolwerk een belangrijk uitgangspunt. In Westpolder/Bolwerk is het blijvend mogelijk om die kwaliteiten duurzaam in de buurt te hebben omdat de openheid en het natuurlijk karakter van de Bergboezem en de aanliggende Bovenvaart voor de lange termijn op provinciaal niveau zijn vastgelegd. De bereikbaarheid van die voor

Westpolder/Bolwerk belangrijke kwaliteit vraagt om goede verbindingen voor langzaam verkeer over/onder de N471.

Inmiddels is een verbinding ter hoogte van de Zilvergracht in de richting van het gemaal en daarachter de Bergboezem aangelegd. De bereikbaarheid van de Bovenvaart voorziet in de behoefte aan landelijkheid en de aanwezigheid van grote open ruimte. Daarnaast is in de regio grootschalige recreatieve ruimte, te weten bij het toekomstige Landscheidingspark en in het bestaande Rottemerengebied.

In het woongebied zullen recreatieve voorzieningen verder in hoofdzaak beperkt zijn tot buurtniveau. Dat wil zeggen op de dagelijks bruikbaarheid, op korte afstand van de woning. Waar daar aanleiding toe is, zal een combinatie gezocht worden met scholen, appartementen-gebouwen en dergelijke.

De ecologische functie van groen wordt in de eerste plaats gezien als natuurbeleving in de wijk. In dat kader is het interessant om te streven naar zo schoon mogelijk water, continuïteit van beplantingen (laanbeplantingen, spoorberm en dergelijke), continuïteit van water met waar mogelijk natuurlijke oevers en naar plekken die een relatief lage betredingsgraad kennen (overhoeken bij spoor en N471 bijvoorbeeld).

De ruimtelijk structurerende functie van groen is complementair aan de ruimtelijk structurerende werking van water en andere structuren die direct als bijzonder of richtinggevend worden herkend.

2.2.10 Parkeervoorziening bij woningen

Bij het te realiseren woongebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit is gebaseerd op de parkeernota van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs. Een nieuwe parkeernota is in voorbereiding. Naar verwachting worden de normen iets strenger. De nieuwe parkeernota is nog niet vastgesteld. Daarom zijn in de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan gemiddelde parkeernormen opgenomen, met een mogelijkheid om dit gemiddelde bij de uitwerking nader te nuanceren. Deze nadere nuancering moet gebaseerd worden op het alsdan geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

De eventueel bij halte Berkel Westpolder te realiseren parkeerplaatsen tellen bij het totale aantal parkeerplaatsen niet mee, omdat deze bedoeld zijn als P&R-faciliteit en niet als voorziening voor de wijk zelf. Parkeerplaatsen voor bezoekers liggen allemaal op openbaar gebied. Voor bezoekersparkeren zal gemiddeld minimaal 0,3 plaats per woning beschikbaar zijn. Bij bepaalde typologieën woningen wordt uitgegaan van het realiseren van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, bij voorkeur in de voortuin.

Voor de beheergebieden geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen gehandhaafd moeten blijven. Dit geldt ook voor de voorzieningen welke op eigen terrein zijn gelegen. Conform de voorgaande regeling is in voorliggend plan expliciet bepaald wanneer één of twee parkeerplaat-sen op eigen terrein gehandhaafd dienen te blijven.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Vanaf 2008 is de gemeente Lansingerland bezig met het project “Actualisering bestemmingsplannen” in het kader waarvan alle voor het gemeentelijk grondgebied geldende bestemmingsplannen integraal dienen te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop het ruimtelijk beleid voor het plangebied is verwoord in de verbeelding en de regels.

2.3.2 Planmethodiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bestemmingsmethodiek
Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen voor het gerealiseerde deel van het plangebied en onderdelen waarbinnen sprake is van een eindsituatie. Voor nog te ontwikkelen plandelen is gebruikt gemaakt van een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming.

Voor wat betreft de tekensystematiek van de bouwvlakken is uitgegaan van individuele bouwvlakken voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, en bouwstroken voor rijwoningen. De bouwvlakken voor de (half)vrijstaande woningen zijn gebaseerd op de uitwerkingsplannen en/of de feitelijke situatie.

Eindbestemmingen
Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de regels die gelden bij die bestemming. Voor een aantal gebiedsdelen zijn wijzigingsbepalingen opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven op termijn wijzigingen van de bestemming en/of inrichting mogelijk maken. Bij de wijzigingsbepalingen zijn de voorwaarden waaronder toepassing kan worden gegeven aan de bepaling opgenomen.

Globale, uit te werken bestemmingen
Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". Omgevingsvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenoemd uitwerkingsplan. Bij deze uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen

zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Er kan voor gekozen worden om voorafgaand aan een uitwerkingsplanprocedure een Nota van Uitgangspunten vast te stellen als stedenbouwkundig kader. Dit is voor de nog te ontwikkelen zone ten noorden van de Oudelanselaan (deelplan 7) en de zone rondom de Leeweg reeds gebeurd.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders van hun zienswijzen doen blijken tegen het (ontwerp-)uitwerkingsplan. Er bestaat een mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Algemene aspecten

Parkeren
Bij de opzet van het plan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de parkeervoorzieningen in het plangebied. Daarbij is, op basis van een algemene parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, een verdeling van deze parkeereis aangehouden die onder meer gebaseerd is op de woningcategorieën. De verdeling van de parkeerbehoefte heeft daarbij mede plaatsgevonden op basis van de normen van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs. Deze zijn mede afgeleid van het ASVV II van het CROW. Daarbij is een aantal parkeerplaatsen bij de woningen gesitueerd op uitgegeven gronden (parkeren op eigen terrein). In deze situaties kan er sprake zijn van één of twee te realiseren, aangelegde en te handhaven parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen vinden hun juridische vertaling in de bestemmingen Tuin-Parkeren, Tuin-Parkeren 2 en de aanduiding specifieke vorm van verkeer – parkeren. Het handhaven van deze parkeervoorzieningen zijn van belang in verband met de parkeerbalans in het plangebied. Voor het parkeren van bezoekers is een algemene norm van minimaal 0,3 parkeerplaats per woning aangehouden in het openbaar gebied. Bij de nadere uitwerking van de bestemming kan een nuancering plaatsvinden van deze norm; gebaseerd op het alsdan geldende gemeentelijke beleid.

Bij de inrichting van percelen in het centrumgebied is rekening gehouden met laad- en losvoorzieningen bij de (detailhandels)bedrijven, maatschappelijke functies en woonfuncties.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de binnen het plangebied geprojecteerde parkeervoorzieningen voor auto’s uitsluitend betrekking hebben op de binnen het plangebied te realiseren functies en niet op parkeervoorzieningen die verband houden met de openbaar vervoersvoorziening binnen de halte Berkel Westpolder van Randstadrail. Deze parkeervoorzieningen zijn thans gerealiseerd aan de westzijde van de spoorlijn. Over een definitieve

situering en aantallen parkeerplaatsen zal in het kader van de uitwerking van het westelijk van de halte Berkel Westpolder gelegen gebied nog een besluit dienen te worden genomen.

In het plan is bij de halte Berkel Westpolder wel rekening gehouden met parkeervoorzieningen voor fietsers aan de oostzijde. Mede in verband met de gewenste openheid en veiligheid van het plein aan de oostzijde van de halte Berkel Westpolder wordt uitgegaan van “open” voorzieningen in plaats van ingebouwde voorzieningen. Voor het gebied aan de westzijde van de spoorbaan zal nog een besluit worden genomen over de noodzaak/wenselijkheid van een fietsenstalling.

Flexibiliteit
De regels bevatten mogelijkheden voor afwijkingen. Hierdoor kan worden ingespeeld op wijzigingen in de uiteindelijke bouwplannen en maatschappelijke ontwikkelingen. De afwijkingsmogelijkheden bieden een middel voor een nadere belangenafweging; uitgangspunt is dat aan een afwijking medewerking zal/kan worden verleend indien de afwijking: een bijdrage levert aan de gewenste (steden)bouwkundige kwaliteit van het plangebied dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan die (steden)bouwkundige kwaliteit. Zonodig kunnen aan een afwijkingsvergunning voorwaarden verbonden met het oog hierop.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Bij de opzet van de regels hebben de volgende uitgangspunten gegolden:
- Niet meer regelen dan voor een goede ruimtelijke ordening nodig wordt geacht;
- Sturen waar dit gewenst wordt geacht.

Bij de opzet van de regels is, uit een oogpunt van continuïteit van regelgeving, rekening gehouden met de vigerende uitwerkingsplannen. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke standaard inzake regels bij bestemmingsplannen. Er is bij de bestaande woningen gekozen voor één nieuwe uniforme regeling die de bestaande regelingen met enkele onderlinge verschillen vervangt. De verschillen in de bestaande regelingen zijn opgenomen in binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende hoofdstukken en de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

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

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding. Tevens is gebruik gemaakt voor aanduidingen ten behoeve van meer specifieke bouwregels.

Binnen een aantal bestemmingen is gebruik gemaakt van bouwvlakken voor de situering van hoofdgebouwen. Over het algemeen geldt dat de bouwvlakken geheel mogen worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.

Voor de maatvoering van gebouwen geldt dat specifieke bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte.

Indeling van de bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de SVBP 2008 bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd en daarna de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Binnen dit onderdeel zijn ook belangrijke onderdelen van het programma en de inrichting vastgelegd.

Administratieve bepalingen en uitwerkingsregels
Deze onderdelen komen uitsluitend voor bij de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Ze bevatten naast een aantal procedurele bepalingen, de kaders die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij de uitwerking van de bestemming

Bouwregels
In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als “recht” kunnen worden opgericht.

Afwijkingen van de bouwregels
In dit onderdeel zijn de mogelijke afwijkingen van de bouwregels opgenomen. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan mogen worden gebouwd; hierbij zijn zoveel mogelijk de beoordelingskaders voor die afwijking aangegeven.

Gebruiksregels
In de gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3.

Bestemmingsspecifieke gebruiksregels
Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksregels opgenomen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Dit onderdeel bevat een regeling voor het uitvoeren van met name genoemde werken en/of werkzaamheden ter bescherming van de opgenomen bestemming.

Ten aanzien van bovenstaande wordt volledigheidshalve opgemerkt dat niet alle onderdelen zijn opgenomen bij alle bestemmingen.

2.3.4 Bestemmingen

Bedrijf - Gemaal
De bestemming heeft betrekking op twee gemalen in het plangebied. De bestemming heeft onder meer betrekking op het hoofdrioolgemaal gelegen aan de rand van het deelgebied Bolwerk. Vanaf dit gemaal wordt het afvalwater via en persleiding gepompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het Hoogheemraadschap van Delfland in de Harnaschpolder. De bestemming regelt tevens het gemaal van het Hoogheemraadschap van Delfland aan de Bovenvaart aan het eind van de Zilvergracht.

Gemengd - 1
De bestemming ‘Gemengd - 1’ heeft betrekking op het naast het spoor gelegen bouwblok, waarbinnen centrumvoorzieningen (waaronder begrepen detailhandel, dienstverlening en horeca), maatschappelijke voorzieningen, kantoren en praktijkruimten en woningen zijn toegestaan. De te realiseren supermarkt heeft in dit bouwblok een plaats gekregen. Daarnaast zijn er aanvullende centrumvoorzieningen geprojecteerd. Binnen de zone grenzend aan het parkeerdek is op meerdere bouwlagen een kinderdagverblijf geprojecteerd. Het kinderdagverblijf kan gebruik maken van het binnenterrein (boven de winkellaag) als buitenruimte. Voor het overige zijn de boven de centrumvoorzieningen gelegen bouwlagen aangewezen voor woonfuncties. Voor de zone langs de Zilvergracht is de mogelijkheid voor zowel de bouw van eengezinswoningen als voor de bouw van gestapelde woningen. Bij de realisatie van eengezinswoningen kan daarbij gedacht worden aan praktijkwoningen, waarbij, op de begane grondlaag mogelijkheden aanwezig zijn voor de uitoefening van beroep/bedrijf aan huis. De overige woningen zijn gestapelde woningen (appartementen), waarbij de mogelijkheid bestaat dat er op de begane grondlaag dienstverlenende functies worden gerealiseerd.

Teneinde ruimte te bieden aan flexibiliteit is de mogelijkheid geopend om, na een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning, af te kunnen wijken van de aangegeven bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij is de mogelijkheid geopend om de geprojecteerde gestapelde woningen en de eengezinswoningen (langs de Zilvergracht) te vervangen door zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. In het plan wordt hiervoor de term “bijzonder woonvorm” gehanteerd. Tevens is de mogelijkheid geopend voor de realisatie van (extra) maatschappelijke voorzieningen. Het realiseren van de zorgvoorzieningen wordt aanvaardbaar geacht nabij de openbaar vervoersvoorzieningen; de realisatie van bijzondere woonvormen worden eveneens aanvaardbaar geacht vanwege de nabijheid van detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en de gezondheidsvoorzieningen. De hierboven aangegeven

afwijkingsmogelijkheden zijn gekoppeld aan een toetsingskader waarbij onder meer nader kan worden bezien of de bedoelde voorzieningen passen binnen het gemeentelijke zorgbeleid. Aangezien er geen mogelijkheden zijn voor de realisatie van aanvullende parkeervoorzieningen dienen de hierboven geschetste ontwikkelingen geen negatieve invloed te hebben op de parkeerbalans in het plangebied.

Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd - 2' heeft betrekking op het oostelijke complex. Binnen dit complex is sprake van een menging van maatschappelijke functies (gezondheidsvoorzieningen), centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlening en/of horeca) en woonfuncties. De voorzieningen zijn hoofdzakelijk gepositioneerd op de begane grondlaag; de woonfuncties op de overige bouwlagen. Voor de centrumvoorzieningen is gekozen voor een oriëntatie op de winkelstraat; de gezondheidsvoorzieningen zijn georiënteerd op de Zilvergracht en de oostelijk gelegen parkeervoorziening.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor (openbare) groenvoorzieningen die onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige hoofdstructuur in het plangebied. Binnen deze bestemming is een aantal andere functies, zoals water, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en (kleinschalige) nutsvoorzieningen toegestaan.

Daarnaast heeft deze bestemming betrekking tot een tweetal grootschalige groengebieden. Het eerste gebied is gelegen ten oosten van de Oudelandselaan en heeft betrekking op het wijkpark. Binnen dit gebied kunnen ter plaatse van de aanduiding 'evenementen' wijkmanifestaties en evenementen worden gehouden.

Het tweede gebied heeft betrekking op een parkje gelegen aan de oostzijde spoorbaan ten zuiden van het centrumgebied (Gouden Hart) / Stationssingel. De bestemming biedt mogelijkheden voor de aanleg van speelvoorzieningen en, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een schooltuin. Ten behoeve van de schooltuin zijn ook beperkte bouwmogelijkheden opgenomen.

Horeca - Zalencentrum

De bestemming 'Horeca - Zalencentrum' is opgenomen voor de voormalige boerderij aan de Klapwijkseweg 33 die nu dienst doet als sociaal/cultureel centrum en zalen-/partycentrum. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en blijft gehandhaafd. De hoofdbebouwing dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken is beperkte bebouwing in de vorm van bijgebouwen en de bouw van andere bouwwerken toegestaan. Achter op het perceel mag alleen worden geparkeerd; hiervoor is een functieaanduiding opgenomen.

Kantoor - Praktijkruimte

De bestemming 'Kantoor - Praktijkruimte' is opgenomen voor de zelfstandige (niet aan woning gebonden) praktijkruimten voor lichte bedrijvigheid op het adres Zilvergracht 1. Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is - vanwege de parkeerbehoefte - zeer beperkte erfbebouwing toegestaan.

Maatschappelijk
De bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen voor de maatschappelijke functies in het plangebied, waaronder de in eerdere uitwerkingsplannen opgenomen scholen. De hoofdbebouwing dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken is beperkte bebouwing in de vorm van bijgebouwen en de bouw van andere bouwwerken toegestaan.

Tuin
De bestemming ‘Tuin’ is opgenomen voor gronden gelegen aan de voorzijde en (deels) aan de zijgevel van een woning. Het bij de woning aangegeven perceelsgedeelte met deze bestemming dient zo veel mogelijk onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze gronden zijn slechts andere bouwwerken met een beperkte hoogte (1 m) toegestaan en kleine uitbreidingen van de woonruimte zoals een entreepartij of erker. Via een afwijking zijn eventueel ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel van het aangrenzende hoofdgebouw toegestaan.

Tuin - Erf
De bestemming ‘Tuin - Erf’ is opgenomen voor de gronden gelegen ten noorden van de Leeweg die in het voorgaande bestemmingsplan als ‘erven’ waren bestemd. De gronden dienen hun groene, open karakter te behouden. Het gebruik van de gronden voor het hobbymatig beweiden van dieren is toegestaan.

Tuin - Parkeren
Binnen deze bestemming is voorzien in een regeling voor het parkeren bij woningen op uitgegeven percelen. Binnen deze bestemming wordt uitgegaan van de aanleg en de handhaving van ten minste één parkeerplaats per perceel. Ten aanzien van de parkeerplaatsen is de gewenste oppervlakte en de breedte vastgelegd. In sommige voorgaande uitwerkingsplannen week de oppervlakte af; daarom is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een kleinere oppervlakte. Zo wordt voorkomen dat in gelijksoortige percelen in hetzelfde gebied verschillende maten parkeerplaatsen moeten worden gehandhaafd. De afwijking moet wel met terughoudendheid, doch redelijk worden toegepast. Het handhaven van de parkeervoorzieningen wordt van belang geacht in verband met de parkeerbalans in het plangebied. Bij de bouwregels is de mogelijkheid gegeven voor de bouw van een carport op het perceelsgedeelte naast de woning. Via een afwijking zijn eventueel ook aanbouwen en/of bijgebouwen aan de zijgevel van het aangrenzende hoofdgebouw toegestaan, mits de voorgeschreven parkeerplaatsen in stand blijven.

Tuin - Parkeren 2
Binnen deze bestemming is een voorzien in een regeling voor het parkeren bij woningen op uitgegeven percelen. Het verschil met “Tuin – Parkeren” is dat binnen deze bestemming wordt uitgegaan van de aanleg en de handhaving van ten minste twee (in plaats van één) parkeerplaatsen per perceel. Ten aanzien van de parkeerplaatsen is de oppervlakte en de breedte vastgelegd. In sommige voorgaande uitwerkingsplannen week de oppervlakte af; daarom is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een kleinere oppervlakte. Zo wordt voorkomen dat in gelijksoortige percelen in hetzelfde gebied verschillende maten parkeerplaatsen moeten worden gehandhaafd. De afwijking moet wel met terughoudendheid, doch redelijk worden toegepast. Het handhaven van deze parkeervoorzieningen wordt van belang geacht in verband met de parkeerbalans in het plangebied. Bij de bouwregels is de mogelijkheid gegeven

voor de bouw van een carport op het perceelsgedeelte naast de woning. Via een afwijking zijn eventueel ook aanbouwen en/of bijgebouwen aan de zijgevel van het aangrenzende hoofdgebouw toegestaan, mits de voorgeschreven parkeerplaatsen in stand blijven.

Verkeer
De bestemming ‘Verkeer’ is opgenomen voor woonstraten, woonerven, pleinen en wijkontsluitingswegen, zoals de Stationssingel. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen de diverse verkeersfuncties mogelijk zijn. Overal binnen deze bestemming zijn (ongebouwde) parkeervoorzieningen mogelijk.

Verkeer - Parkeren
De bestemming ‘Verkeer - Parkeren’ heeft betrekking op gebieden waarbinnen de parkeerfunctie primair is. Voor de naast de spoorbaan gelegen gronden is er sprake van een gebouwde parkeervoorziening in twee lagen, waarbij de begane grondlaag hoofdzakelijk is bedoeld voor het publiek dat gebruik maakt van de centrumvoorzieningen in het westelijke complex (kortparkeren). Het bovendek zal hoofdzakelijk worden ingericht voor het gebruik van de binnen het plangebied aanwezige woonfuncties (belanghebbenden-parkeren). Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de binnen het plangebied te realiseren parkeervoorzieningen niet zijn bedoeld voor gebruikers van de openbaar vervoersvoorzieningen; voor deze categorie zijn aan de westzijde van de spoorlijn specifieke parkeervoorzieningen aangelegd.

De bestemming Verkeer - Parkeren is ook opgenomen voor het parkeererf ten oosten van het oostelijke wijkcentrumcomplex. Het parkeererf krijgt een groene uitstraling en past de relicten van een oude molen in.

Verkeer - Railverkeer
De bestemming ‘Verkeer - Railverkeer’ heeft betrekking op de spoorbaan en de bebouwing van de halte van Randstadrail. Aangegeven is dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - halte ov’ perrons, voorzieningen ten behoeve van de kaartverkoop en voorzieningen ten behoeve van het reizend publiek gebouwd mogen worden. Binnen de bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt.

Verkeer - Verblijfsgebied
De bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ is opgenomen voor de gronden met een verkeersfunctie ten behoeve van langzaam verkeer (fiets- en voetpaden) en ruimten die tevens als verblijfsruimten worden gebruikt. Het medegebruik van de gronden voor hulpdiensten (calamiteitenverkeer) is toegestaan.

Verkeer - Wegverkeer
De bestemming ‘Verkeer - Wegverkeer’ is opgenomen voor bovenwijkse gebiedsontsluitingswegen zoals de Oudelandselaan en de N471. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen de diverse verkeersfuncties mogelijk zijn.

Water
De bestemming ‘Water’ is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige watergangen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Wonen
De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen voor de eengezinswoningen in het plangebied.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bij de bestemming is aangegeven dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot of verkleind.

Perceelsindeling
De woonpercelen zijn op de verbeelding verdeeld in meerdere zones:
- het bouwvak;
  binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het “erf” (het gedeelte buiten het bouwvlak waarop zogenoemde “erfbebouwing” kan worden gerealiseerd);
- de “tuin”, veelal opgenomen in een afzonderlijke bestemming.

Voor het parkeren is een specifieke bestemmingsregeling opgenomen

Maatvoering woningen
Voor de woningen zijn bepalingen met betrekking tot de maatvoering (goothoogte en hoogte) opgenomen op de verbeelding. Voor de dakhelling is bepaald dat deze ligt tussen de 30° en 60°.

Erfbebouwing
Bij de woningen is binnen en buiten het bouwvlak erfbebouwing in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen dan wel overkappingen, zoals carports, en/of andere bouwwerken, toegestaan. Ten aanzien van deze erfbebouwing zijn algemene normen opgenomen betreffende onder meer:
- de maximaal toelaatbare grondoppervlakte;
- de situering op het perceel;
- het percentage bebouwd oppervlak ten opzichte van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte (het “erf”);
- de goothoogte, hoogte en dakhelling van de bouwwerken.

Bij de erfbebouwing zijn te onderscheiden:
- erfbebouwing aan de achtergevel van de woning;
- erfbebouwing aan de zijgevel van de woning; waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen een zijgevel die grenst aan openbaar gebied en een zijgevel die niet grenst aan openbaar gebied;
- vrijstaande bijgebouwen;
- vrijstaande overkappingen.

De opgenomen bebouwingsmogelijkheden bieden bewoners enige vrijheid. Daarnaast is bij de opzet uitgegaan van het gelijkheidsprincipe; percelen met een grotere oppervlakte aan “erf” krijgen door de regeling meer mogelijkheden dan percelen met een kleiner erf. Om te voorkomen dat in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de nabuurerven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied, kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan

de bouwmogelijkheden of (nadere) voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte
Binnen de woning en binnen de eventuele bijgebouwen is, in het verlengde van de jurisprudentie op dit onderdeel, het medegebruik van een deel van de woning als beroepsmatige werkruimte toegestaan. Als algemene voorwaarde geldt dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd. Teneinde dit zeker te stellen mag de totale beroepsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m^2.

Tevens is, na een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking, de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning voor de vestiging van bedrijfsmatige werkruimten in een (deel van de) woning en/of het bij de woning behorende erf, op voorwaarde, dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Bij de omgevingsvergunning kunnen daarbij nadere voorwaarden worden opgenomen. De uitoefening van het bedrijf of beroep moet passen binnen de milieucategorie 1, zodat geen hinder voor omwonenden kan worden veroorzaakt.

Praktijkruimte toegestaan
De aanwijzing is opgenomen voor het perceel Westpolder 2 met een relatief groot oppervlak; hier is het bestaande atelier ingepast door de mogelijkheid voor een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte (praktijkruimte) met een maat die afwijkt van de standaard maatvoering (50 m²). De uitoefening van de praktijk moet passen binnen de milieucategorie 1, zodat geen hinder voor toekomstige omwonenden kan worden veroorzaakt.

Wonen - 2
De bestemming ‘Wonen - 2’ is - conform het voorgaande uitwerkingsplan - opgenomen voor nog te ontwikkelen woningen aan de Leeweg. Aangezien de woningen nog ontwikkeld zullen worden, is enige flexibiliteit opgenomen door te werken met meer globale bouwvlakken.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Binnen de bestemming is uitsluitend de bouw van vrijstaande woningen of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen toegestaan. Hierbij is in het maximum aantal te realiseren woningen aangegeven op de verbeelding. Bij de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot de aan te houden afstanden tot de perceelsgrenzen.

Maatvoering woningen
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Erfbebouwing
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Wonen - Gestapeld
De bestemming ‘Wonen - Gestapeld’ is opgenomen voor appartementencomplexen. Per bestemmingsvlak gelden bepalingen ten aanzien van de goothoogte, dakhelling en/of bouw-

hoogte. Binnen de bestemming zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot gebouwde parkeervoorzieningen.

Maatvoering woningen
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Erfbebouwing
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte
Verwezen wordt naar de beschrijving onder ‘Wonen’.

Wonen - Uit te werken

Algemeen
De bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ is opgenomen voor gebieden waarbij de bestaande functies, veelal agrarische functies en braakliggend terrein met enkele in te passen woningen, kunnen worden omgezet in woonfuncties en/of groenvoorzieningen en andere tot een woongebied behorende voorzieningen. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming. In de doeleindenomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De hoofdfunctie is wonen. Voor zover toegestaan is een aantal van de woonfunctie afwijkende functies, apart benoemd. Tot slot wordt een aantal meer algemene, tot een woongebied behorende functies, zoals verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water genoemd.

Voor het in deze bestemming begrepen gebied is niet direct aangegeven op welke wijze woonpercelen, wegen en andere voorzieningen worden gebouwd of aangelegd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- de begrenzing van de bestemming;
- de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- de functionele en ruimtelijke aspecten (situering) met betrekking tot de specifieke activiteiten;
- de toelaatbare bebouwing.

Tot slot zijn in het onderdeel “Uitwerkingsregels” nog bepalingen opgenomen met betrekking tot de procedure die bij de uitwerking in acht dient te worden genomen.

In verband met de ligging van de bestemming ten opzichte van de N471 zal bij de uitwerking nader onderzoek dienen te worden verricht naar de akoestische aspecten van te realiseren

geluidgevoelige objecten. Deze geluidgevoelige objecten dienen te voldoen aan de wettelijke bepalingen dienaangaande.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door gedetailleerde bestemmingen (eindbestemmingen). De overige algemene regels, zoals gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en de overgangsregels blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In principe mag pas worden gebouwd nadat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen. Van deze bepaling kan evenwel worden afgeweken via een omgevingsvergunning waarmee de bouw van bouwwerken mogelijk wordt, onder voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd danwel een door het bevoegd gezag vastgesteld uitwerkingsplan. Andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) kunnen ook via een omgevingsvergunning al van een bouwtitel worden voorzien onder de voorwaarde dat het andere bouwwerken betreft die voor de verdere ontwikkeling van het gebied noodzakelijk zijn en die mogelijk zijn of kunnen worden gemaakt via het bij recht in het plan bepaalde.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)
In het westen van het plangebied ligt een lagedruk gasleiding van Eneco. Ter bescherming van de belangen van die gasleiding is in een zone van 2 meter aan weerszijde van de leidingen, de dubbelbestemming “Leiding - Gas” opgenomen. Ter bescherming van de gasleiding gelden specifieke bouwregels waarbij het bouwen ten behoeve van onderliggende bestemmingen afhankelijk is gesteld van een afwijkingsregeling waarbij de effecten van deze bebouwing op de leiding en de veiligheid kunnen worden getoetst. Tevens geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Om de effecten van deze activiteiten op de leiding en de veiligheid te kunnen toetsen dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)
Ter bescherming van de belangen van de aanwezige rioolpersleidingen in het plangebied is in een zone van 5 (leiding van Hoogheemraadschap van Delfland) respectievelijk 3 (leiding van gemeente) meter aan weerszijde van de leidingen, de dubbelbestemming “Leiding - Riool” opgenomen. Ter bescherming van de rioolpersleidingen gelden specifieke bouwregels waarbij het bouwen ten behoeve van onderliggende bestemmingen afhankelijk is gesteld van een afwijkingsregeling waarbij de effecten van deze bebouwing op de leiding en de veiligheid kunnen worden getoetst. Tevens geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Om de effecten van deze activiteiten op de leiding en de veiligheid te kunnen toetsen dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie 1 t/m 4 (dubbelbestemmingen)
Op basis van het gemeentelijke archeologische beleid is een groot deel van het plangebied voorzien van beschermende dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie” (met volgnummer 1, 2, 3 en 4). Op de gemeentelijke verwachtingskaart zijn verschillende categorieën opgenomen, zoals ‘laag’, ‘middel’ en ‘hoog’. In het bestemmingsplan zijn deze categorieën overgenomen door voor elke categorie een vlak “Waarde - Archeologie” op te nemen. Er mag in die gebieden

alleen gebouwd worden als de diepte van de bebouwing en het oppervlakte onder de aangegeven grenzen blijft. Overschrijdt het bouwplan beide grenzen, dan kan alleen worden gebouwd als er omgevingsvergunning is verleend voor afwijking. Voor die afwijking wordt verleend, moeten de archeologische waarden onderzocht zijn.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)
De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen voor de gronden welke een waterstaatkundige functie hebben. Over het algemeen zijn dit gronden direct grenzend aan waterkeringen of hoofdwatergangen in het plangebied (de kernzone en de beschermingszone). Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.
Ontwikkelingen zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens een omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit meerdere artikelen.

Het artikel "***Antidubbeltelregel***" bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel "***Algemene bouwregels***" is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en stoepen, luifels en kozijnen is bepaald dat zij – tot een bepaalde maat – niet meetellen bij de in het plan voorgeschreven maatvoering. Het lid 'bestaande bouwwerken' regelt dat de gebouwde of vergunde situatie – indien die niet voldoen aan de bouwregels in dit nieuwe bestemmingsplan - toch zijn toegestaan en mogen worden herbouwd voor zover deze rechtsgeldig waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. De aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten, behalve op een aantal specifieke onderwerpen (zoals parkeren – op die manier is gewaarborgd dat altijd voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd). Ook is bepaald dat geluidgevoelige objecten alleen mogen worden gebouwd als dit op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan, en dat het bevoegd gezag nadere eisen kunnen stellen aan bouwwerken mocht dat nodig zijn.

Het artikel "***Algemene gebruiksregels***" is onderverdeeld in vier leden.
- *Gebruik van onbebouwde gronden*

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.

- *Gebruik van bouwwerken*
  Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.
- *Afwijken van de algemene gebruiksregels*
  Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene bepaling voor afwijking van het bestemmingsplan. Deze houdt in dat bevoegd gezag vergunning kunnen verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat toepassing van deze vergunning niet mag leiden tot een feitelijke bestemmingswijziging.
- *Bestaand gebruik*
  Dit artikel regelt dat het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de doeleindenomschrijvingen toch zijn toegestaan en mogen worden voortgezet voor zover deze rechtsgeldig zijn gestart voor het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het artikel "***Algemene aanduidingsregels***" geeft een beschrijving van de in het plan opgenomen aanduidingsregels 'geluidzone – weg' en vier verschillende 'vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening'. De eerste aanduiding geldt ten oosten van de N471. Het is de zone waar op grond van de uitgevoerde geluidsberekeningen geen geluidsgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd, omdat daar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Echter, als bij een gebouw maatregelen (zoals een geluidsscherm of –wal of dove gevel) worden getroffen kan in theorie best onder de maximale ontheffingswaarde worden gekomen. Daarom is in dit lid ook een afwijkingsbepaling van het eerder genoemde verbod opgenomen.

De vier aanduidingen voor de luchtvaartvoorziening zijn de volgende:

1. "Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 10 m NAP en 20 m NAP"
2. "Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 20 m NAP en 30 m NAP"
3. "Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 30 m NAP en 40 m NAP"
4. "Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 40 m NAP en 50 m NAP"

Deze aanduidingen zijn opgenomen om aanvragen voor bouwwerken die hoger zijn dan de aangegeven hoogten te kunnen toetsen op mogelijke effecten op de werking van het Instrument Landing Systeem (ILS) en de DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) en DME (Distance Measuring Equipment) van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. In beginsel zijn bouwwerken, hoger dan de opgenomen hoogtes, niet toegestaan. Om hier met een omgevingsvergunning van af te kunnen wijken, dient advies ingewonnen te worden bij de Luchtverkeersleiding Nederland (LNVL) of diens rechtsopvolger.

Het artikel "***Algemene afwijkingsregels***" is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk II van de

regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de specifieke, op de bestemming gerichte afwijkingsregels bij de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels.

In het artikel "***Algemene wijzigingsregels***" is de mogelijkheid opgenomen om een aantal onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro.

De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de regels voor afwijking van het bestemmingsplan mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Specifieke wijzigingsregels zijn opgenomen ten aanzien van een andere situering van de in het plangebied gelegen aardgasleiding, ten aanzien van de gronden met een bestemming ter bescherming van (potentiële) archeologische waarde.

Er zijn vier wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan opgenomen waarbij het bevoegd gezag bevoegd is om de bestemming van de gronden te wijzigen, mits aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Het gaat om de volgende wijzigingsgebieden.

Wro-zone - wijzigingsgebied 1
Betreft de gronden gelegen tussen Leeweg 9 en 13. De gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin – Parkeren 2' en/of 'Wonen' ten behoeve van de bouw van maximaal twee (eengezins)woningen.

Wro-zone - wijzigingsgebied 2
Betreft de gronden gelegen ten westen van Leeweg 23 De gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin – Parkeren 2' en/of 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één (eengezins)woning.

Wro-zone - wijzigingsgebied 3
Betreft een wijziging van gronden van de provincie, waarbij het groen langs de spoorbaan en de N471 gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen - Uit te werken'.

Wro-zone - wijzigingsgebied 4
Betreft de gronden op de hoek Leeweg - Oudelandselaan waarbij de gronden gewijzigd kunnen worden ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke doeleinden en/of kantoren en/of praktijkruimten met bijbehorende parkeervoorzieningen, erven en tuinen.

Wro-zone - wijzigingsgebied 5
Betreft de gronden gelegen tussen Leeweg 23a en 25 a. De gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin – Parkeren 2' en/of 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één (eengezins)woning.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de aansluiting voor openbaar vervoer op de N471 ter hoogte van de Randstadrailhalte. Deze aansluiting mag onder voorwaarden gewijzigd worden waarmee de aansluiting wordt opengesteld voor ander (gemotoriseerd) verkeer.

Alvorens toepassing te geven aan de opgenomen mogelijkheden, zal in het kader van de nadere belangenafweging voorafgaand aan een besluit tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een nader belangenafweging dienen plaats te vinden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen.

Het artikel "***Overgangsrecht***" is verdeeld in twee leden.

Lid 1 heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsregels van het plan.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan, is in principe uitgesloten. Alleen na een calamiteit, zoals brand, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan binnen twee jaar na het tenietgaan van het bouwwerk.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het in werking treden van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden door overgangsrecht.

Het artikel "***Slotregel***" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

2.3.5 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is de GBKN-ondergrond van december 2012 gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een

afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

Deel C: Verantwoording

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen

voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkintreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Rijks-woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt. Deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie Rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Concreet voor het plangebied Westpolder/Bolwerk zijn geen doelen benoemd.

Conclusies Rijksbeleid

De ontwikkelingen die direct of middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt passen binnen het beleid uit de SVIR en het Barro. In de Rijks-woonvisie zijn voor het plangebied Westpolder/Bolwerk geen doelen benoemd.

3.2 Provinciaal beleid

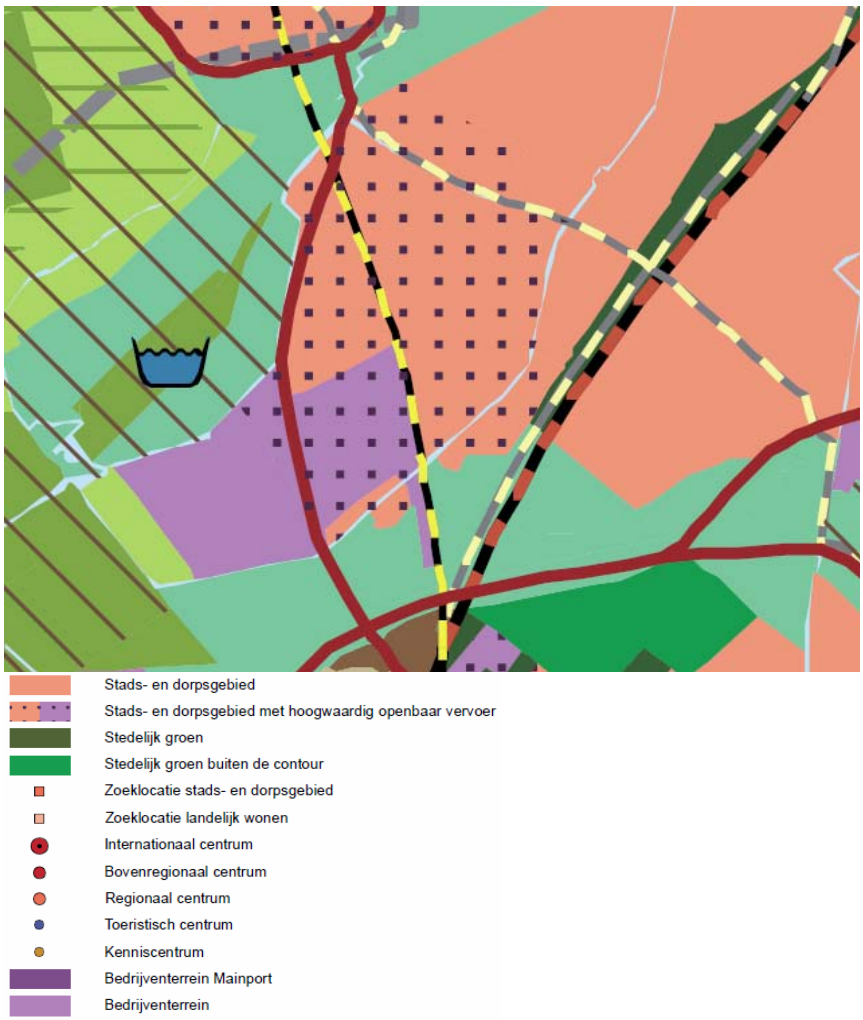
Provinciale Structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom is een eerste herziening van de Provinciale

Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke op 23 februari 2011 werd vastgesteld door Provinciale Staten. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming. Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk. De ontwikkelingen in Westpolder/Bolwerk komen aan dit uitgangspunt tegemoet.

Het plangebied is op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie aangewezen als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' ("Aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen"), zie afbeelding 3.1. Het bestemmingsplan past binnen deze aanduiding.
De eerste herziening van de structuurvisie heeft geen betrekking op gronden binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

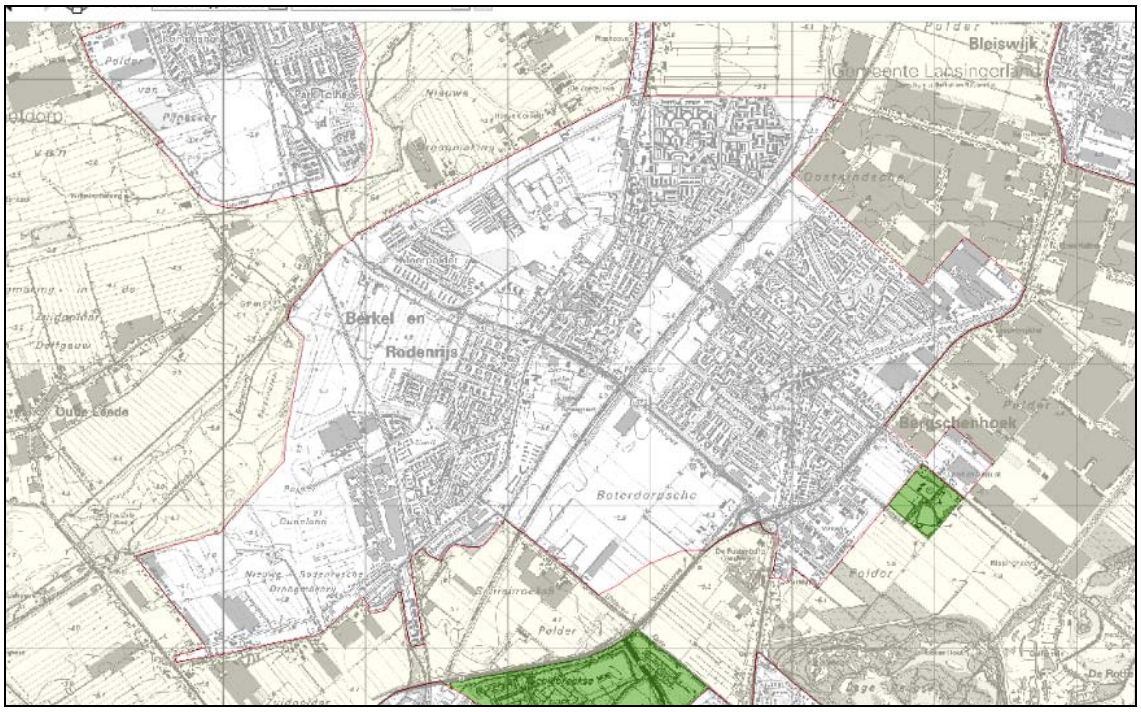
Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de Provinciale Structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de Provinciale Verordening Ruimte opgesteld. In de Provinciale Verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de Provinciale Verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Westpolder/Bolwerk is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Berkel en Rodenrijs (kaart 1 van de verordening). Hiermee voorziet de verordening in de beoogde ontwikkeling van het woongebied. Kaart 8 geeft aan dat de waterkeringen langs de Bovenvaart en de Leeweg een regionale waterkerende functie hebben. Deze waterkeringen worden door dit bestemmingsplan niet gewijzigd en/of in zijn beschermingsstatus aangetast. Voor het overige heeft het bestemmingsplangebied geen aanduidingen op de verschillende kaarten uit de verordening.



Afbeelding 3.2: Uitsnede uit de Provinciale Verordening Ruimte, het ontwikkelgebied is gelegen binnen de bebouwingscontour

Provinciale woonvisie

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op zowel VINEX-wijken als op andere nieuwbouwlocaties.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

In VINEX-wijken zoals Westpolder/Bolwerk dient minimaal 20% van de gehele woningbouwproductie in VINEX-wijken in de sociale sector te worden gerealiseerd. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) uit 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

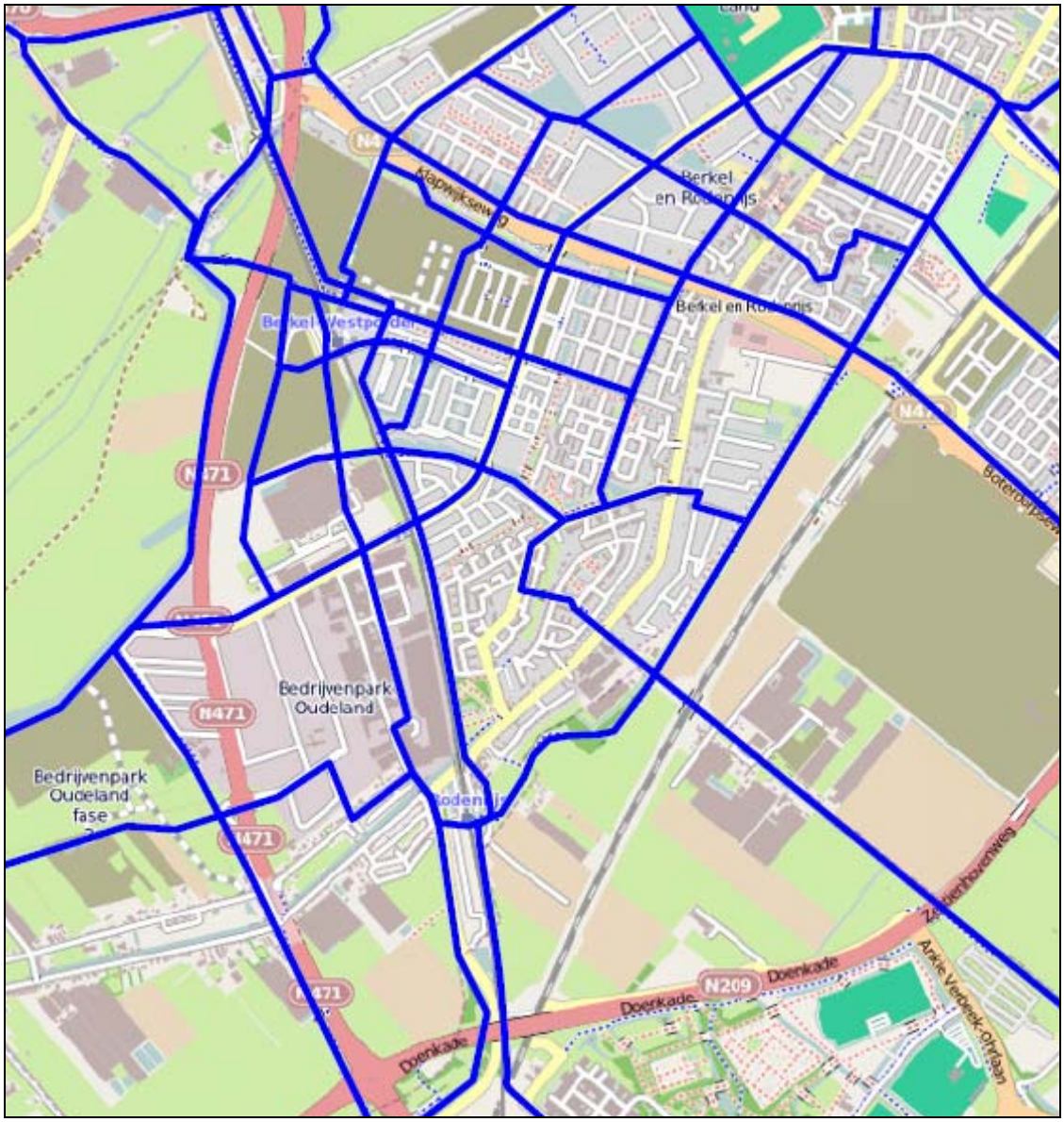
Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

Westpolder/Bolwerk heeft een hoogwaardig netwerk aan verkeersverbindingen. De interne wegen en de wijkontsluitingswegen zijn goed aangetakt op doorgaande (bovenlokale) wegen. De spil van het openbaar vervoer in de wijk wordt gevormd door de Randstadrailhalte Berkel Westpolder met daarbij een knooppunt voor bussen. Dit knooppunt zal na de komst van de ZoRo busbaan veranderen. Tot slot liggen er regionale fietspaden in de wijk die de wijk met Rotterdam en Den Haag verbinden. De fietspaden zijn gedeeltelijk vrij gelegen.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwali-

teit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.



Afbeelding 3.3: Fietsroutes Westpolder/Bolwerk en omgeving

Conclusies provinciaal beleid

De regeling in het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de kaders die door de Provinciale Structuurvisie worden gesteld. De eerste herziening van de structuurvisie heeft geen betrekking op gronden binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.

Op de kaart van de Provinciale Verordening is Westpolder/Bolwerk gelegen binnen de bebouwingscontouren van Berkel en Rodenrijs. Hiermee voorziet de verordening in de beoogde ontwikkeling van het woongebied.

De ontwikkelingen sluiten daarnaast aan op de ruimtelijke ambities uit de provinciale woonvisie en de ambities uit het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Masterplan Westpolder/Bolwerk

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de (verdere) uitwerking van het plangebied Westpolder/Bolwerk zijn in 2001 opgenomen in het zogenoemde Masterplan dat voor de ontwikkeling en herinrichting van het gehele plangebied Westpolder/Bolwerk is opgesteld. Dit Masterplan dient, naast het bestemmingsplan, te worden beschouwd als het ruimtelijke kader waarbinnen de uitwerking/detaillering van het plangebied Westpolder/Bolwerk dient plaats te vinden.

Het Masterplan heeft bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan gediend als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Voorgaande bestemmingsplannen

De juridische grondslag voor de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk ligt in het voorgaande bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk zoals dat op 4 oktober 2001 door de raad van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs is vastgesteld. Het betreft hier een bestemmingsplan met overwegend globale door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen. Voor een deel van de in bedoeld bestemmingsplan gelegen gebieden zijn de afgelopen jaren uitwerkingsplannen vastgesteld voor het gebied gelegen ten oosten van de spoorlijn (Westpolder-oost en Bolwerk-oost). Voor het centrale deel (Het Gouden Hart) is een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld.

Voor de nog te ontwikkelen delen wordt in voorliggend plan aangesloten op het kader zoals dit gegeven is in het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 2001. Ten opzichte van het Masterplan en het bestemmingsplan uit 2001 heeft ten aanzien van enkele aspecten een bijstelling plaatsgevonden. De belangrijkste bijstellingen zijn:

- het aantal woningen of woningequivalenten wordt niet langer onderverdeeld in deelgebieden en
- het programma wordt niet langer in woningequivalenten uitgedrukt, maar in absolute aantallen van woningen en oppervlakte aan voorzieningen..

(zie hiervoor onder paragraaf 2.2. Planbeschrijving)

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen. Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid, waaronder de Toekomstvisie 2040. Voor een belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast.

Een van de hoofddoelen binnen Lansingerland is het verkrijgen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om (milieu)hinderlijke bedrijven en functies uit de kernen te plaatsen. Bij nieuwe woningbouwlocaties moet worden vastgehouden aan een woningbouwprogramma dat past bij

de woningbehoefte op de langere termijn. Het in stand houden en versterken van het voorzieningenniveau in de bestaande winkelcentra van de dorpen is het uitgangspunt.

Afbeelding 3.4: uitsnede uit de structuurvisie, Westpolder/Bolwerk is aangeduid als bestaand en nieuw stedelijk gebied

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt 2009-2020

In het Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” (vastgesteld op 28 mei 2009) wordt een visie gegeven op de aspecten verkeer en vervoer binnen de gemeente in de periode 2008 - 2020. Ook een maatregelenpakket maakt deel uit van het mobiliteitsplan. Dit maatregelenpakket is ter kennisgeving aan de raad voorgelegd.

Woonvisie 2009-2013

In december 2009 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2009 – 2013 vastgesteld, getiteld ‘Samen bouwen aan een groen en duurzaam Lansingerland’. Hoofddoel van Lansingerland is de aantrekkelijke mix van de drie kernen voor de toekomst veilig te stellen. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. Bij de uitwerking van de te ontwikkelen woongebieden dienen de drie beleidsdoelen in praktijk te worden gebracht.

Ruimtelijk economische visie “Horeca in Lansingerland”

De gemeenteraad stelt het nieuwe gemeentelijke horecabeleid in januari 2013 vast. De nota "Horeca in Lansingerland - Ruimtelijk economische visie" doet onder meer uitspraken over de wenselijkheid en stimulering van bepaalde typen horeca in Lansingerland.

Deze horecavisie gaat over de ambities die de gemeente en stakeholders gezamenlijk hebben op het gebied van horeca. De belangrijkste uitgangspunten van deze horecavisie zijn het behouden en versterken van:

- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- het economisch potentieel;
- het voorzieningenniveau;
- veilige uitgaansgebieden.

Economische visie 2011 - 2016

De economische visie van de gemeente Lansingerland geeft richting aan het economisch beleid voor de periode 2011-2016. In de visie worden de verschillende economische beleidsterreinen bijeengebracht zodat een overkoepelend economisch beleid ontstaat. De economische visie bestrijkt in de basis de gewenste ontwikkelingen op het gebied van samenwerking, bedrijventerreinen (bestaand en nieuw), glastuinbouw, de winkelcentra en recreatie en leisure.

Het behoud van de levendigheid, de aantrekkingskracht en de charme van de drie dorpskernen in Lansingerland, waaronder Berkel, wordt als zeer belangrijk beschouwd. De boogde versterking van de centrumfunctie is deels binnen het voorliggende bestemmingsplan, omdat voor een aantal gronden een brede centrumbestemming is opgenomen waarbinnen onderlinge uitwisseling mogelijk is. In het plan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Bomenverordening 2012

Bij besluit van 26 april 2012 heeft de raad de “Bomenverordening Lansingerland 2012” vastgesteld. Met de vaststelling van deze verordening zijn de betreffende artikelen in de APV vervallen. De verordening regelt voor bijzondere bomen en ander houtopstanden een specifiek beschermingsregime door middel van een ontheffing en een kapvergunning. De bijzondere bomen en andere houtopstanden worden door middel van een lijst aangewezen. Naast de lijst behoort bij de verordening een vijftal kaarten met hierop aangegeven zogenoemde beschermenswaardige bomen.

De bomenverordening voorziet in een eigen beschermingsregime. Het is niet de bedoeling dat ook in bestemmingsplannen maatregelen getroffen worden gericht op de instandhouding van waardevolle houtopstanden. De lijsten en kaarten met beschermenswaardige en waardevolle houtopstanden worden voortdurend geactualiseerd. Het is vanuit oogpunt van volledigheid niet wenselijk om de betreffende houtopstanden in het onderhavige plangebied specifiek aan te duiden. Volstaan wordt daarom met een verwijzing naar de verordening.

Ten tijde van het schrijven van het bestemmingsplan bevinden zich in het plangebied geen waardevolle houtopstanden.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de

gemeenteraad een gebied of een object als ‘welstandsvrij’ aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van ‘vrij met excessenregeling’.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:
- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.

Welstandsvrij
Voor de welstandsvrije gebieden zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing. Het betekent dat er in deze gebieden geen welstandstoezicht wordt uitgeoefend. Bij aanvragen voor nieuwe bouwwerken vindt preventieve welstandsbeoordeling plaats en repressief toezicht op excessen bij bestaande bouwwerken is in deze gebieden niet mogelijk. Dit welstandsniveau is toegekend aan de meeste woon- en werklinten in het glastuinbouwgebied en een deel van het agrarisch gebied.

Vrij met excessenregeling
Bij dit welstandsniveau zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen. Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten, een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten.

Licht
Bij dit welstandsniveau is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Dit welstandsniveau is toegekend aan veel woonwijken buiten de kernen. In deze gebieden worden de openbaarheid en de publieke ruimte vooral beleefd door de mensen die er wonen of werken. Het zijn ‘rustige’ gebieden waar de leefbaarheid van groot belang is omdat mensen er langdurig (moeten) verblijven.

Bijzonder
Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie ‘bijzonder’ hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade.

Uit de kaart blijkt dat Westpolder/Bolwerk 2012 in zijn geheel valt onder het lichte regime.

Milieubeleidsplan

Op 1 juli 2012 werd het milieubeleidsplan 2012-2015 vastgesteld. Dit plan biedt een kader voor de gemeentelijke milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden in de planperiode gestructureerd uitgevoerd worden. De gemeente

streeft naar duurzame ontwikkeling. Dat is het geval als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Het totaal aan beslissingen moet continu leiden tot een balans tussen deze belangen. Het collegeprogramma en de beleidsvisie 2040 gaan uit van duurzaamheid als leidend principe. Ook wil de gemeente in 2025 een CO_2-neutrale gemeente zijn. Het college hanteert als uitgangspunt de meest milieuvriendelijke en uiteindelijk ook de goedkoopste optie. Verder zal er creatief / actief gezocht worden naar mogelijke subsidies en partijen die de eerste investering voor hun rekening willen nemen.

Om alle kansen voor het milieu te benutten zal de gemeente bij alle activiteiten en projecten in een vroeg stadium aandacht hebben voor duurzaamheid, en verder zal een richtlijn worden gehanteerd van 10 jaar of korter voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Als voortvloeisel van het milieubeleidsplan zijn of worden diverse producten gemaakt of geactualiseerd, zoals een bodemfunctiekaart, een gemeentelijke visie op externe veiligheid, afvalbeleid, geluidbeleid, energievisie e.d.

Conclusies gemeentelijk beleid

Onderhavig bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk kader van het Masterplan Westpolder/Bolwerk, de gemeentelijke structuurvisie en het overig gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdlijn worden de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden overgenomen. In onder andere de Provinciale Structuurvisie en verordening en in de gemeentelijke structuurvisie is dan ook voorzien in deze ontwikkeling. Er is geen strijdigheid met het vigerend ruimtelijk beleid van de verschillende overheidsniveaus.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[1].
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang

[1] Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen reden om ontheffing te verlenen[2]. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan “positief” wordt “afgewezen”) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.
Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strenge) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

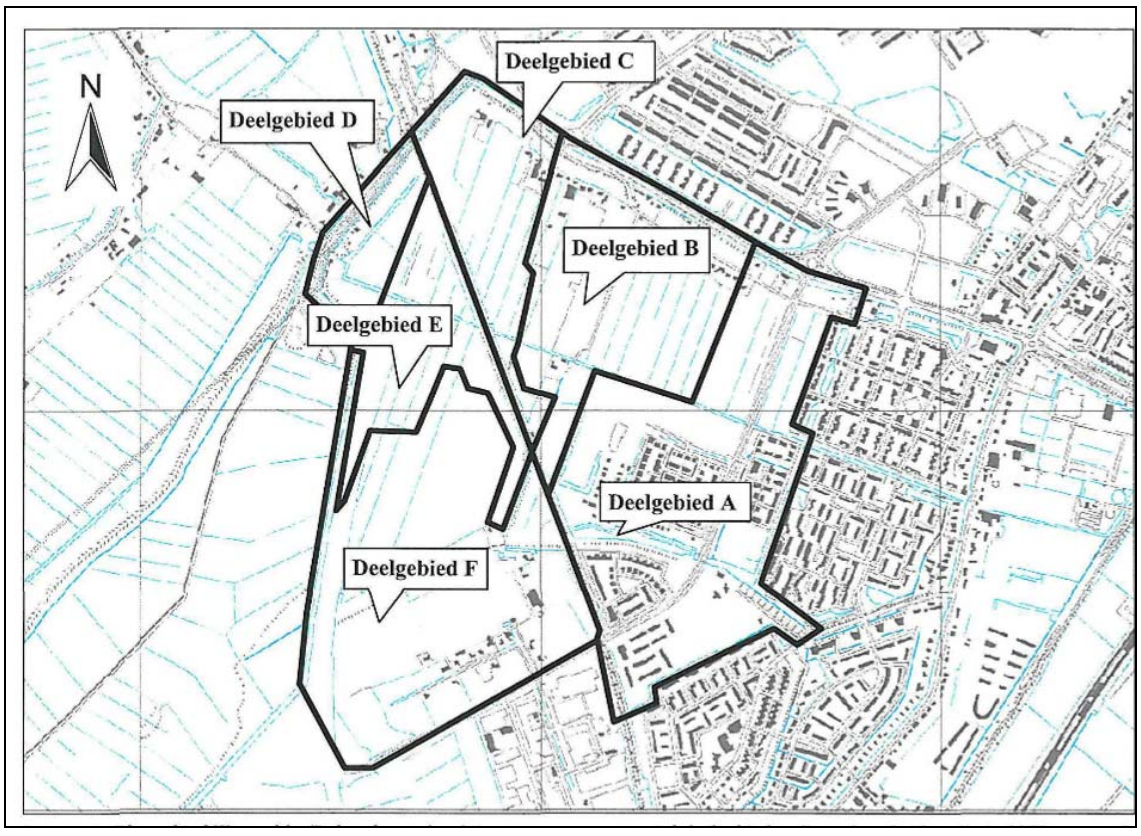
Met betrekking tot het aspect flora en fauna zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Van belang zijn de onderstaande recente onderzoeken:

[2] Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

- Actualisatie van flora- en faunagegevens in verband met aflopen ontheffing Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 2009 (separate bijlage 1 bij deze toelichting);
- Inventarisatie beschermde fauna, Van der Goes en Groot, 2010 (separate bijlage 2 bij deze toelichting).

Hieronder zijn de conclusies per deelgebied op hoofdlijnen weergegeven.

In het rapport uit 2009 (Van der Goes en Groot, Actualisatie van flora- en faunagegevens in verband met aflopen ontheffing Flora- en faunawet, 2009) wordt geconcludeerd dat voor:
- deelgebied C en E: afhankelijk van inrichting ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk kan zijn;
- deelgebied F: geen verder onderzoek noodzakelijk is;
- deelgebied: A, B en D werkzaamheden zijn afgerond en geen verder onderzoek nodig is.



Afbeelding 4.1: Deelgebieden uit de onderzoek flora- en faunaonderzoeken

In het nader onderzoek naar deelgebied C en E uit 2010 wordt geconcludeerd dat beschermde soorten zijn aangetroffen (Inventarisatie beschermde fauna, 2010). Ontheffing is noodzakelijk indien negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling te verwachten zijn op de:
- Huismus;
- Kleine modderkruiper en Bittervoorn.

Hiernaast geldt de zorgplicht.

Bij ruimtelijke ingrepen in deze deelgebieden dient vooraf beoordeeld te worden of en zo ja in welke mate sprake is van negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de genoemde soorten. Op basis van een korte effectstudie dient beoordeeld te worden of het nodig

is ontheffing aan te vragen. Hierbij wordt opgemerkt dat in het kader van de bestemmingsplan-procedure voor het Het Gouden Hart (deelplan 4 oost) een dergelijke Ecologische effectbeoordeling is gemaakt[3]. De rapportage van deze beoordeling is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting. Conclusie is dat voor dit deelgebied geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is. Inmiddels is gestart met de realisatie van Het Gouden Hart. Voor deelgebied D dat ook in het nadere onderzoek was meegenomen geldt dat geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in voorliggend plan.

Conclusie

Voor de deelgebieden A, B, D en F geldt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de Flora- en faunawet en vervolgonderzoek niet aan de orde is. Voor gebieden C en E zal bij de uitwerking getoetst moeten worden of ontheffing nodig is. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is dit aspect voor deze deelgebieden in voldoende mate onderzocht. Het is raadzaam regelmatig een veldonderzoek te blijven uitvoeren zodat er altijd een actuele beoordeling van een ecoloog voorhanden is.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Bescherming van (natuur)gebieden vindt plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Deze Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000 (dit betreft alle gebieden die beschermd worden conform de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedoelde gebieden.

Beschermde natuurgebieden

De gebiedendatabase van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) geeft aan dat er in de nabijheid (< 4 km) van het plangebied geen Natura-2000 gebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied), beschermde natuurmonumenten, Wetlands, Nationale Landschappen of Nationale Parken zijn gelegen. Wel bevinden zich, ten westen van het plangebied van dit bestemmingsplan, gronden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze gronden bevinden zich ten westen van de N471. De voorziene ontwikkelingen in voorliggend plan (welke mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming Wonen-Uit te werken) liggen op ruime afstand van deze EHS (minimaal circa 300 meter) en ten oosten van de N471. Gelet op de afstand tussen de locatie van de voorgestane ontwikkeling en de EHS gelden er geen restricties. Overige gebied die zijn aangewezen als EHS liggen op nog grotere afstand. Afbeelding 4.2 geeft één en ander weer.

[3] Deelplan 4 oost, Ecologische effectbeoordeling, mei 2011, Van der Goes en Groot

Afbeelding 4.2: Uitsnede kaartendatabase beschermde natuurgebieden ministerie van IenM.

4.3 Conclusie

4.3.1 Soortenbescherming

Op basis van het verrichte onderzoek kan geconcludeerd worden dat beschermde dier- en plantsoorten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Bij het opstellen van de uitwerkingsplannen, wanneer de precieze inrichting bekend is, is voor enkele delen van het plangebied wel een aanvullende effectstudie noodzakelijk. Indien mogelijk moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Afhankelijk van de uitkomsten kan vervolgens ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS en de voorgenomen ontwikkelingen op ruime afstand plaatsvinden, zijn er ten aanzien van de EHS geen restricties en is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin in de nabijheid ligt van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

5. Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

Het grondwaterbeleid van de Provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
b. grondwaterkwaliteit;
c. bodemdaling;
d. concurrentie om de schaarse ruimte;
e. verandering van positie en taken van de provincie;
f. specifieke gebieden.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

a. waarborgen waterveiligheid;
b. zorgen voor mooi en schoon water;
c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;

d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone(s) en de kernzone die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen. Conform de vereisten is in het bestemmingsplan ter hoogte van die kernzones en beschermingszones een dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen.

5.1.3 Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerplan 2010-2015

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft een Waterbeheerplan opgesteld, waarin ambities voor de komende jaren zijn vastgelegd. Het Waterbeheerplan 2010-2015, 'Keuzes maken en kansen benutten', geeft aan dat er gestreefd wordt naar een goede balans tussen een veilig gebied met schoon water voor nu en een financieel gezonde huishouding in de toekomst.
Het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van het zuiveren van afvalwater staan hoog op de agenda. Het waterbeheer zal de komende jaren sterk veranderen, onder andere door klimaatveranderingen en de zeespiegelstijging.

Beleidsregel Veendijken Hoogheemraadschap van Delfland

De stabiliteit van veendijken blijkt kleiner dan aangenomen. Hoogheemraadschap van Delfland wil daarom nadrukkelijk voorkomen dat de stabiliteit nog verder afneemt. Delfland wil de ruimte die er bij veendijken is, vrij houden om in de nabije toekomst veendijken indien noodzakelijk te kunnen versterken. De veendijken moeten beter worden beschermd en vrij gehouden worden van waterkeringvreemde elementen, zoals huizen en bomen.

In maart 2005 heeft het hoogheemraadschap de beleidsregel 'Niet Bouwen op Veendijken' vastgesteld. In 2007 is het beleid voor veendijken geëvalueerd. De belangrijkste conclusie is dat over de sterkte en het gedrag van veendijken nog steeds onvoldoende bekend is, waardoor veendijken risicovolle kaden blijven. Verder heeft landelijk onderzoek nog niet geleid tot duidelijke richtlijnen voor veendijken. Delfland blijft daarom de veendijken extra beschermen door de kernzone vrij te houden of te wel geen nieuwe waterkeringvreemde elementen op veendijken toe te staan (volgens het 'nee, tenzij'-principe).

De 'Beleidsregel veendijken' kent verbeteringen en meer mogelijkheden voor maatwerk. Door een artikelsgewijze opzet is de beleidsregel overzichtelijker. De nieuwe 'Beleidsregel veendijken' is per 21 januari 2008 in werking getreden, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008. De hoofdregel van de nieuwe Beleidsregel veendijken is dat het college geen vergunning

verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk.
De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. Bij verbeteringen van veendijken kunnen twee, van elkaar verschillende, onderliggende doelstellingen worden onderscheiden:

1. vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Delfland);
2. aanbrenging van werken (uit te voeren door derden of Delfland).

Dit onderscheid is van belang omdat bij de aanbrenging van werken (als beoogde activiteit) beslag wordt gelegd op de nog aanwezige, open ruimte voor toekomstige versterkingen. In geval de veendijk enkel wordt versterkt, dus zonder de aanbrenging van werken, wordt de open ruimte voor toekomstige versterkingen niet ingeperkt.
Het uitvoeren van kadeverbeteringen uitsluitend voor het vergroten van de veiligheid van het achterland is een taak die blijkens het reglement berust bij Delfland als waterkeringbeheerder. Kadeverbeteringen voor het vergroten van de veiligheid worden alleen door Delfland uitgevoerd. Delfland bepaalt zelf wanneer een dergelijke kadeverbetering noodzakelijk is. Er zijn drie manieren om ten behoeve van de vergroting van de veiligheid een kadeverbetering uit te voeren:

a. buitengewoon onderhoud;
b. verbetering buiten het leggerprofiel;
c. structurele kadeverbetering.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland
Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het plan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Het maatregelenprogramma tot 2015 is vastgesteld in de eindrapportage van het Waterplan van 30 juni 2011.

Gemeentelijk Rioleringsplan
In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het ‘waterkwaliteitsspoor’). De gemeente

is voornemens in de planperiode een afkoppelplan op te stellen. De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval) waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. De maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van waterkwaliteit maken ook integraal onderdeel uit van het maatregelenprogramma uit de eindrapportage van het Waterplan die op 30 juni 2011 is vastgesteld.

5.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Planbeschrijving
Het bestemmingsplan voorziet in een conserverend deel en een deel waarop een uit te werken bestemming rust. In het plangebied wordt een woongebied gerealiseerd waarin zich twee op zich zelf staande watersystemen worden gecreëerd. In het kader van de uit te werken bestemming dient aangetoond te worden dat een uitwerking hiervan haalbaar is.

Oppervlaktewatersysteem
Westpolder/Bolwerk maakt deel uit van het watersysteem van de Westpolder, de polder Oudeland en de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij. Voor dit systeem wordt gestreefd naar een 'integraal waterbeheer'. Dat betekent dat het systeem zoveel mogelijk gesloten moet zijn. De inlaat van gebiedsvreemd water en de aflaat van overtollig water op de binnenboezem moet tot het minimum beperkt blijven en gebiedsvreemd water moet zo mogelijk in het gebied zelf gezuiverd worden. De mogelijkheden voor een waterzuiverend en waterbergend rietland/moeraszone in de noordelijke hoek van de Westpolder, zoals beoogd in het voorgaande bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk uit 2001, zijn slechts gedeeltelijk gehandhaafd in de zone nabij de Klapwijkse Knoop. Het groen en water van deze moeraszone wordt aangelegd aan de rand van de wijk in aanvulling op de westelijk van de N471 gerealiseerde moeraszone. Van de in de eerdere plannen voorgestelde biologisch waterzuiveringen (helofytenfilter) in de polder Oudeland en langs de N471, waaraan beide circulatiesystemen gekoppeld zouden worden, is het nog steeds het streven om deze aan te leggen, zoals geformuleerd in het Masterplan. Vooralsnog is het aanleggen van het helofytenfilter echter technisch en financieel niet haalbaar. Daarom is bij het Hoogheemraadschap een watervergunning aangevraagd voor de waterberging zoals deze inmiddels is aangelegd; zonder helofytenfilter.

In samenspraak met het hoogheemraadschap is een waterplan opgesteld voor Westpolder, Rodenrijs en Oudeland. In het kader van het eerder genoemde voorgaande bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk is in het reeds ontwikkelde deel van het plangebied een nieuw watersysteem aangelegd; deels in overeenstemming met het waterplan.

In het kader van dit actualisatieplan wordt het resterende deel van de in het waterplan genoemde oppervlakte aan water aangelegd, het slotenpatroon kent mogelijk een andere indeling dan het voorgestelde patroon in het waterplan. Met het Hoogheemraadschap van Delfland zijn in het verleden afspraken gemaakt over het waterplan en het resterende deel van de aan te leggen waterberging. In Bolwerk dient nog 2,8 hectare aan water aangelegd te worden, exclusief het

(bestaande) water parallel aan de Veilingweg. Voor het nog te realiseren woongebied dient ten minste 6,4 ha oppervlaktewater te worden gerealiseerd om te voldoen aan de normen in een nieuw woongebied. Er is sprake van twee gebieden vanwege het feit dat er sprake is van twee waterstaatkundige eenheden (Bolwerk is hoog gelegen). De situering van het te realiseren oppervlaktewater is slechts deels geregeld (rand Bolwerk en noordwestzijde van Westpolder).
Een en ander zal resulteren in de volgende componenten:

- Een systeem in het noordelijke deel van het plangebied dat in hoofdzaak bestaat uit een slotensysteem, een watergang langs de Leeweg en een watergang door het woongebied;
- Een circulatiesysteem in het zuidelijke deel van het plangebied dat bestaat uit een vaartensysteem op het Bolwerk, het bestaande slotensysteem van de Westpolder en koppelende watergangen in de Westpolder;
- Aan de grens van het plangebied is één gemaal aanwezig (langs de Bergboezem) die in de verbeelding van dit plan is opgenomen;

Grondwater en bodemkenmerken
Het plangebied is gelegen in een tweetal peilgebieden dat valt binnen het peilbesluit 'Polder Berkel': het ene peilgebied (Westpolder) kent een zomer- en winterpeil van -5,24 m NAP het andere (Bolwerk) een zomer- en winterpeil van -3,27. In Westpolder is een peilstijging van 40 cm mogelijk en in Bolwerk 30 cm.

De bodem van Westpolder/Bolwerk bestaat uit een samenstelling van klei en veen. Het maaiveld varieert van 4,7 tot 5,43 meter onder NAP, dat van het Bolwerk ligt zo'n twee meter onder NAP. Het hoogste grondwaterpakket bevindt zicht in de Westpolder op zo'n 15 meter onder het maaiveld en in Bolwerk op ongeveer 11 meter. Dit eerste watervoerend pakket is 20 meter dik en heeft een doorlatendheid van 500 tot 600m3 per dag. Het stroomt in noordoostelijke richting. Tussen het eerste en het tweede (diepere) watervoerend pakket bestaat nauwelijks interactie. Tussen de twee pakketten ligt een scheidende laag van 35 tot 40 meter dik.

De polders waarin de nieuwe bouwlocaties liggen, wateren af op een tussenboezem bestaande uit de Bovenvaart, de Klapwijksevaart en de Rodenrijsevaart. Deze vaarten kennen een peil van - 2,66 m NAP. Op jaarbasis hebben de polders een wateroverschot. Het overtollige water verdwijnt via een gemaal in de Bovenvaart, waarna het, eveneens via een gemaal, naar de Schie stroomt. In de zomer doet zich soms watertekort voor. In dat geval wordt water uit de Schie via de tussenboezem ingelaten. In de Westpolder kwelt het water op, het Bolwerk is daarentegen een inzijgingsgebied.

Wateroverlast
De polder Berkel heeft een tekort aan waterberging. Dit betekent dat bij herstructurering en/of functieverandering aanvullende waterberging wordt gevraagd. Voor Westpolder/Bolwerk geldt een waterbergingsnorm van 325 m^3 / ha. Deze norm wordt voldoende geacht ook bij extreme neerslag. Voor het betreffende peilvlak is de maximaal toelaatbare peilstijging ongeveer 30 cm.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 100 ha. Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over de nog aan te leggen oppervlaktes aan water. De gemeente Lansingerland dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland te bepalen hoe en waar binnen het plangebied aan deze waterbergingseis wordt voldaan. Ook de vorm van waterber-

ging dient door de gemeente besproken te worden in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en de stedenbouwkundige (vorm en functie).

Veiligheid

Binnen het plangebied is een tweetal veenkades aanwezig, dit betreffen de Klapwijkseweg en kade langs de Bovenvaart. Beide zijn boezemkaden De boezemkade heeft een kernzone van 19 meter. De beschermingszone van een boezemkade is 15 meter.

De kernzone en de aangrenzende beschermingszone vormen samen de keurzone. Voorkomen dient te worden dat door ontwikkelingen in de keurzone waterkeringen (kunnen) worden aangetast. Dit houdt onder meer in dat een zeer terughoudend planologisch beleid, met name ten aanzien van bebouwing, zal worden gevoerd met betrekking tot ontwikkelingen binnen de waterkeringen (kernzone). Ook voor de beschermingszones zal een terughoudend beleid worden gevoerd indien er sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige belangen. Voor zowel de waterkering als de bijbehorende beschermingszone is voor op te richten bebouwing, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen is tevens een watervergunning noodzakelijk.

Afbeelding 5.1: Ligging persleiding en rioolgemaal

Alle op de verbeelding aangegeven waterkeringen zijn aangewezen als veenkaden. Veenkaden zijn droogtegevoelig en hebben daardoor een groter risico op falen. Voor deze veenkaden geldt het aanvullende beleid; 'beleidsregel Niet bouwen op Veendijken' zoals hierboven beschreven. In hoofdzaak betekent dit dat het college van dijkgraaf en hoogheemraden geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk.

Riolering
In het plangebied staat een eindrioolgemaal aan de “Bastille” van het hoogheemraadschap van Delfland (HHvD). Dit gemaal is voor de afvoer van afvalwater van de gehele kern Berkel en Rodenrijs via Delft naar de RWZI Harnaschpolder. Vanaf dit gemaal loopt een rioolwatertransportleiding (persleiding) richting Delft, die het plangebied doorkruist. In afbeelding 5.1 is de ligging van de persleiding en het rioolgemaal weergegeven met een paarse lijn en een blauw vierkantje. Aan beide zijden van deze persleiding is een beheerzone van 5 meter op de verbeelding opgenomen.

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Dit riool voert af via deelgebiedsgemalen op het gemeentelijk hoofdrioolgemaal Westpolder-Bolwerk. Vanuit dit gemaal voert het afvalwater af via een riooltransportleiding (persleiding) op het eindgemaal van het HHvD. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om het hemelwater af te koppelen en af te voeren naar het oppervlaktewater. Niet gesloopte ongerioleerde panden binnen het plangebied zijn met de ontwikkeling van Westpolder-Bolwerk aangesloten op de aangelegde riolering. De in het plangebied aanwezige hoofdtransportrioolleidingen zijn ook op de verbeelding opgenomen. Bij deze leidingen geldt een beheerzone van 3 meter ter weerszijden van de leiding.

Bodemdaling
Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast
Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat of een functioneel drainagesysteem aan te leggen..

De verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar voor de staat van zijn eigen woning en perceel komt neer op het voldoen aan de bouwregelgeving uit de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving (Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening). In dit kader zijn van belang de voorschriften rond de vochtdichtheid van verblijfsruimten.

Volksgezondheid
Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico’s van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Waterkwaliteit
Vanwege het deels ontwikkelingsgerichte karakter van voorliggend plan moeten passende maatregelen genomen worden om te voorkomen dat het plan een negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en opper-

vlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare (bouw)materialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Natte natuur / verdroging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via de DWA wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkelingen, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden op, aan of in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap. Dit geldt ook voor de aanleg van nieuwe bruggen die op grond van dit bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Water’ zijn toegelaten.
De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente (met uitzondering van de afvalwatertransportleiding van het gemaal aan de Bastille naar de zuivering). Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Tevens is het hoogheemraadschap ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het eindgemaal aan de Bastille en de rioolwatertransportleiding vanuit dit gemaal.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

5.3 Conclusie

Met het Hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over het aan te leggen watersysteem en de waterberging, hiermee is de haalbaarheid van de uit te werken bestemming aangetoond.

Het voorontwerpbestemmingsplan met deze waterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn behandeld in de Nota inspraak en vooroverleg voor zover nodig verwerkt in de waterparagraaf. Het ontwerpbestemmingsplan isl, conform het gestelde in de Wro en het Bro, opnieuw aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft geen zienswijze ingediend maar heeft

enkele tekstuele opmerkingen doorgegeven die zijn verwerkt in voorliggende, definitieve waterparagraaf.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz wijzigde een deel van de Monumentenwet 1988, waardoor deze wet het volgende regelt: de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

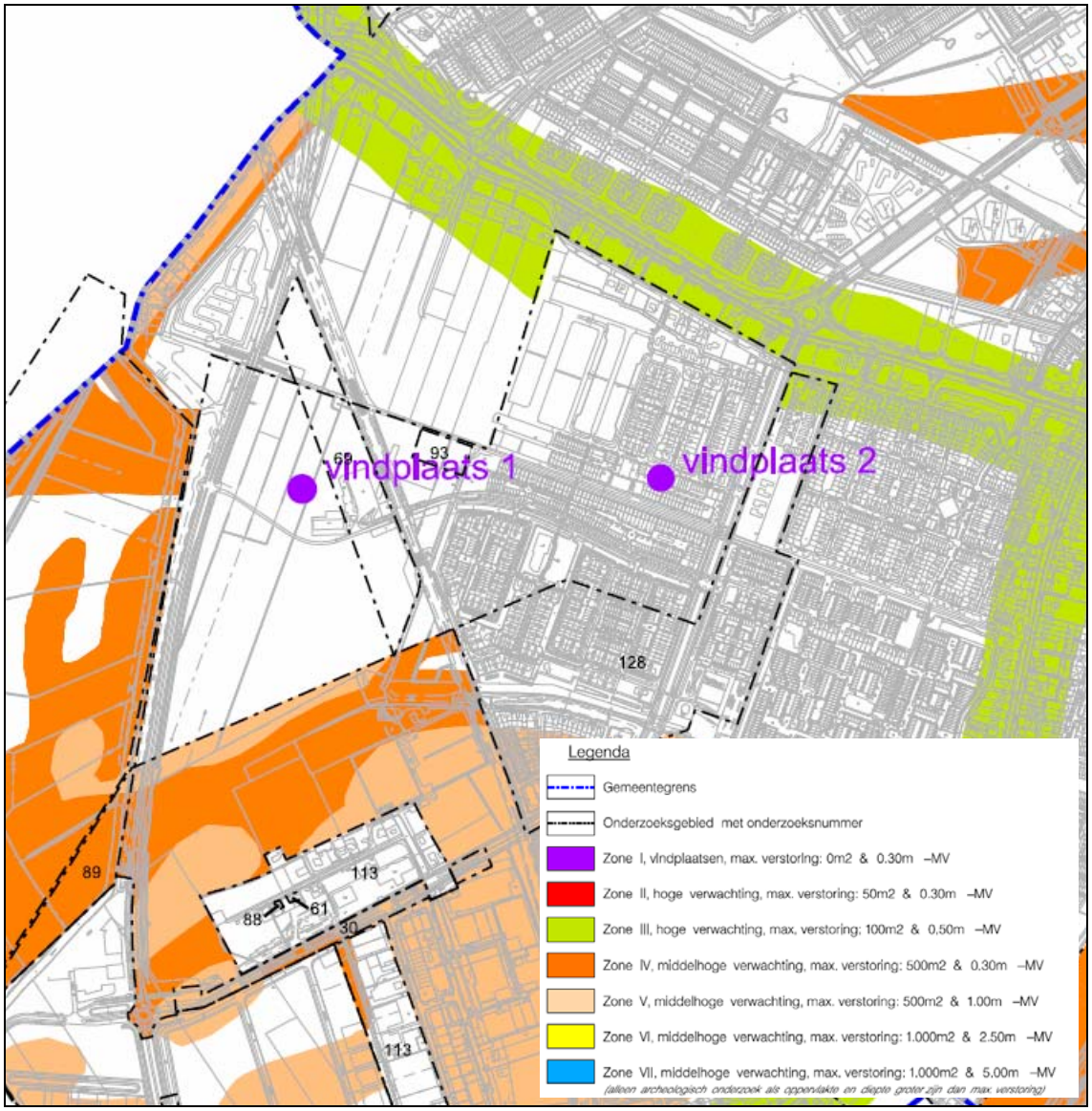
Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

In de beleidsadvieskaart (versie 28 augustus 2012) worden de gronden binnen het plangebied als volgt aangemerkt:

- Voor de gronden in een strook langs de Leeweg/Klapwijkseweg geldt een hoge archeologische verwachting (Zone III). Aan de noordwestelijke van het plangebied (bij de Bovenvaart) geldt een middelhoge archeologische verwachting (Zone IV en Zone V).
- Voor Bolwerk en enkele delen van Westpolder geldt eveneens een middelhoge archeologische verwachting (hoofdzakelijk Zone IV en voor enkele delen Zone V).

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Wel zijn twee vindplaatsen aanwezig.
Voor een groot deel van het plangebied geldt een lage archeologisch verwachtingswaarde.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland (versie 28-08-2012)

6.1.2 Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk heeft in 1999 een aanvullende archeologische inventarisatie plaatsgevonden (BOOR). In 2005 is een evaluatie en advies opgesteld (‘Evaluatie en advies inzake de archeologische monumentenzorg binnen de Vinexlocatie Westpolder/Bolwerk, gemeente Berkel en Rodenrijs”, rapportnummer V224, d.d. 8 september 2005). Er is vervolgens nader onderzoek verricht naar de deelgebieden LOLL5 (Een prospectief veldonderzoek in het deelgebied LOLL5, Vestigia, 23-6-2005) en Deelplan 10 (Een IVO-verkennend proefsleuvenonderzoek, ADC, mei 2011). De conclusies van

deze onderzoeken zijn verwerkt in de bovengenoemde archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente.

Eind 2012 is voor deelplan 7 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek[4] uitgevoerd. Dit onderzoek is zo recent dat het nog niet verwerkt is in de gemeentelijke beleidsadvieskaart. Wel is de bestemmingsplanregeling er op aangepast. Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage 11 bij dit plan.

Volledigheidshalve zijn hieronder de consequenties van de verrichte onderzoeken voor de verschillende deelgebieden opgesomd.

- **Deelplan 1**: Aangezien de ontwikkelingen in dit deelgebied zijn afgerond is verder onderzoek niet aan de orde. Voor zover op de archeologische beleidsadvieskaart verwachtingswaarden gelden is een beschermende regeling opgenomen.
- **Deelplan 2**: Aangezien de ontwikkelingen in dit deelgebied zijn afgerond is verder onderzoek niet aan de orde. Voor zover op de archeologische beleidsadvieskaart verwachtingswaarden gelden is een beschermende regeling opgenomen.
- **Deelplan 3**: Aangezien de ontwikkelingen in dit deelgebied zijn afgerond is verder onderzoek niet aan de orde. Voor zover op de archeologische beleidsadvieskaart verwachtingswaarden gelden is een beschermende regeling opgenomen.
  Uit het onderzoek uit 2005 blijkt dat hier een vindplaats ligt (vindplaats 19, vindplaats 2 uit de archeologische beleidsadvieskaart). Hiervoor geldt dat een beschermende regeling moet worden opgenomen in een straal van 25 m rondom de vindplaats. Aangezien ter plaatse geen verdere ontwikkelingen zijn voorzien is vervolgonderzoek niet aan de orde. Dit betekent dat rondom de centrumcoördinaat van de vindplaats een buffer met een straal van 25 m wordt getrokken. De vindplaats krijgt een dubbelbestemming archeologie met vrijstellingsgrenzen van 30 cm –Mv en 50 m².
- **Deelplan 4 Oost**: Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt ter plaatse een lage verwachting. Vindplaats 21 is onderzocht in kader van bestemmingsplan ‘Het Gouden Hart’. Hier bleken geen archeologisch waarden aanwezig.
- **Deelplan 4 West**: In dit gebied ligt ‘vindplaats 20’ (vindplaats 1 uit de beleidsadvieskaart). Voor gestart wordt met de verder planontwikkeling dient een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) plaats te vinden. In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen zoals bij vindplaats 19 (vindplaats 2).
- **Deelplan 5**: Ter plaatse geldt op basis van het verrichte onderzoek een lage archeologische verwachting. Een beschermden regeling is niet noodzakelijk.
- **Deelplan 6**: Ter plaatse geldt op basis van het verrichte onderzoek een lage archeologische verwachting. Een beschermden regeling is niet noodzakelijk.
- **Deelplan 7**: Er zijn geen aanwijzingen voor duidelijke bodemvorming aangetroffen en er zijn evenmin archeologische indicatoren aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk en er zijn geen bezwaren voor de voortgang van de bouwplannen. De

[4] Vestigia, Woningbouwlocatie Westpolder Bolwerk deelplan 7 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Rapportnummer V980, Projectnummer V12-2324, definitieve versie 2.0, Amersfoort, 4 december 2012

dubbelbestemming die op de gemeentelijke beleidsadvieskaart was opgenomen, kan op grond van dit onderzoek komen te vervallen.

- **Deelplan 8**: dit deelplan ligt in een zone die op de nieuwe beleidskaart vrijstellingsgrenzen krijgt voor ontwikkelingen kleiner dan 100 m² en boven 50 cm –Mv (Zone III uit de archeologische beleidsadvieskaart). Er is een beschermende regeling opgenomen.
- **Deelplan 9**: In het gebied tussen de Leeweg en Klapwijkseweg zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm –Mv (Zone III uit de archeologische beleidsadvieskaart). Voor het gebied ten zuiden van de Leeweg geldt een lage archeologische verwachting en is verder onderzoek niet noodzakelijk.
- **Deelplan 10**: Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt ter plaatse van deelplan 10 een lage archeologische verwachtingswaarde. Een beschermden regeling is niet noodzakelijk.
- **Deelplan 11**: Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt ter plaatse een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen van 500 m² en 30 cm –Mv (Zone IV uit de archeologische beleidsadvieskaart) of 500 m² en 1 m –Mv (Zone V uit de archeologische beleidsadvieskaart) is onderzoek noodzakelijk. Voorliggend plan maakt evenwel ter plaatse geen ontwikkelingen mogelijk.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor de gronden in het bestemmingsplangebied waarvoor in de gemeentelijke beleidsadvieskaart een hoge en middelhoge verwachtingswaarde is opgenomen, zijn dubbelbestemmingen opgenomen (Waarde – Archeologie 1 t/m 4). In deze bestemmingen is bepaald dat voor verstorende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Voor deelplan 7 was in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart ook een dubbelbestemming opgenomen. Voor deze gronden is echter uit het inmiddels uitgevoerde archeologisch onderzoek gebleken dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en er geen bezwaren zijn voor de voortgang van de bouwplannen. De dubbelbestemming is hier dan ook komen te vervallen.

Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden verschillende criteria voor wanneer een (omgevings)vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden. Deze criteria zijn in de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen en volgen uit het archeologie beleid van de gemeente.

Achtereenvolgens geldt:

Bestemming	**Verwachtingswaarde**	**Verplichting onderzoek voor ingrepen vanaf**	
Waarde – Archeologie 1	Zone I (vindplaatsen)	0.3 m	0 m^2
Waarde – Archeologie 2	Zone III, hoge verwachtingswaarde	0,5 m	100 m^2
Waarde – Archeologie 3	Zone IV, middelhoge verwachtingswaarde	0,3 m	500 m^2
Waarde – Archeologie 4	Zone V, middelhoge verwachtingswaarde	1 m	500 m^2

6.1.3 Conclusie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente en uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat voor het grootste gedeelte van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt en vervolgonderzoek niet aan de orde is. Wel geldt

een plicht bij het uitvoeren van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de monumentenwet 1988, artikel 47 lid 1. Voor enkele deelgebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien (deelplan 7, 8 en 9) geldt een middelhoge c.q. hoge verwachting. Hier zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Bij ontwikkelingen vanaf een bepaald oppervlak en diepte dient eerst onderzoek uitgevoerd te worden. Ter plaatse is met het oog hierop een beschermende regeling opgenomen. Voor de twee in het gebied aanwezige vindplaatsen is eveneens een beschermende regeling opgenomen.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de Provinciale Structuurvisie.

Het plangebied van Westpolder/Bolwerk valt binnen het gebiedsprofiel ‘Midden-Delfland’. Dit profiel omvat een beschrijving in woord en beeld van karakteristieken (wat speelt er), uitgangspunten (waar willen we heen), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (hoe bereiken we de uitgangspunten) van het open agrarisch landschap van Midden-Delfland. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Het gebiedsprofiel Midden-Delfland is, als eerste van 16 geplande gebiedsprofielen, vastgesteld door de provincie.

Daarnaast is (een deel van) het plangebied Westpolder/Bolwerk aangewezen als ‘cultureel erfgoed topgebied’. Binnen gebieden die op de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie zijn aangewezen als Cultureel erfgoed kroonjuweel of Cultureel erfgoed topgebied moet sterk worden ingezet op de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. In het plangebied komt één gemeentelijk monument voor, namelijk het zalencentrum ’t Manneke aan de Leeweg 33. Met de realisatie van het plangebied worden geen cultuurhistorische waarden aangetast en een vertaling in een bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

Gemeentelijke monumenten

In het gemeentelijke beleid is het pand Leeweg 33 reeds aangewezen als gemeentelijk monument. Daarom ligt er op deze boerderij een ‘specifieke bouwaanduiding – monument’. Deze aanduiding heeft een beschermende regeling. De aanwijzing van de oude molenfundering vlakbij het station en de voormalige molenaarswoning op het adres Westpolder 2 zijn in procedure. Begin 2013 wordt hierover een besluit verwacht. Omdat de voorbereiding van dit bestemmingsplan hier parallel aan loopt en er niet vooruit kan worden gelopen op de aanwijzing, zijn de aanduidingen voor de nieuwe gemeentelijke monumenten hier achterwege gebleven.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

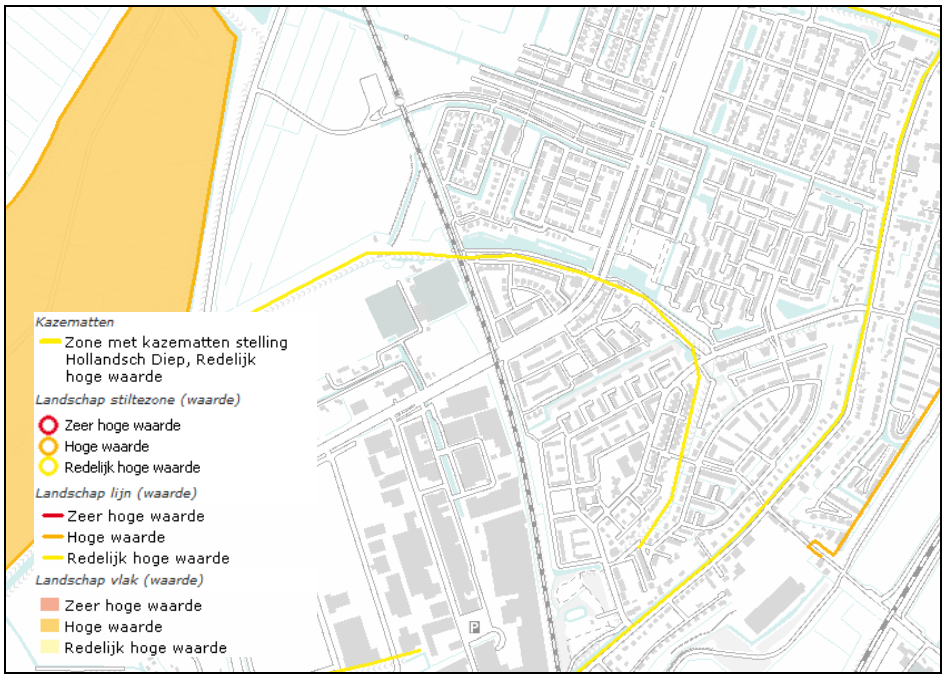
Bij de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk wordt het benutten van de cultuurhistorische gegevens als mogelijkheid gezien om het beoogde dorpse karakter te versterken. Hierbij wordt het begrip cultuurhistorie in ruime zin opgevat. Het gaat hier om al die zaken die iets vertellen over de historisch ruimtelijke structuur van het gebied en daardoor een bijdrage leveren aan het gegroeide karakter van het gebied.

Belangrijke aspecten in dit verband zijn de volgende:

- De verkavelings- en ontwateringstructuur. Met name het onderscheid tussen de kleinschalige slotenverkaveling in de Westpolder en het grofmaziger vaartensysteem van

Bolwerk spelen daarbij een rol. Overwogen wordt om een voormalige molen langs de middenvaart in het verlengde van de Zilvergracht in te passen.

- Het polderkarakter zoals dat bij uitstek zichtbaar wordt in het niveauverschil tussen het boezempeil en het polderpeil. Van belang zijn daarbij vooral het zichtbaar houden en versterken van de oude taluds (Klapwijksevaart, Bovenvaart en de grens tussen Bolwerk en Westpolder). Het gemaal is in dat opzicht een element van bijzondere, vooral educatieve betekenis, als uitdrukking van de functie van het Hoogheemraadschap.
- De bestaande bebouwing. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, overige woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt vooral gerekend de voormalige boerderij aan de Leeweg (nummer 33) globaal ter hoogte van de noordelijke aansluiting op de Klapwijkseweg. Deze voormalige boerderij die nu dienst doet als horeca / zalencentrum is aangewezen als gemeentelijk monument en blijft gehandhaafd. Bestaande woningen worden in principe ingepast. Uitzondering hierop vormt de bebouwing zeer dicht bij wegtracés staan. Van de te handhaven woningen is vooral de aanwezige schaal van belang, de globale plaats en het gegroeide karakter. Incidentele vervanging hoeft daarmee niet in strijd te zijn. Handhaving van de bedrijfsbebouwing (voornamelijk kassen) wordt niet nagestreefd, omdat dat de capaciteit van het gebied te nadelig zou beïnvloeden.
- In de Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Zuid-Holland is binnen het plangebied een ‘landschapslijn’ aangeduid met een ‘redelijk hoge waarde’ (zie afbeelding 6.2). Dit is een voormalige polderkade van de Berkelsche Polder, welke vanwege de oorspronkelijke polderbedijking door de provincie waardevol wordt geacht. De oude polderbedijking is binnen het plangebied nog gedeeltelijk zichtbaar aan de waterloop langs de straten Bastille en Waterlinie. Laatstgenoemde straat is hier uiteraard naar vernoemd. Van belang is de herkenbaarheid van de oude polders is het nieuwe landschap. Dit geldt ook voor het hoogteverschil tussen Westpolder en Bolwerk. Doordat dit hoogteverschil beleefbaar blijft is er sprake van ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Bij de ontwikkeling van de laatste deelgebieden zal hiermee rekening worden gehouden.



Afbeelding 6.2: Ligging waterlinie (Bron: Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland)

7. Milieu

7.1 Mer-beoordeling

Bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd[5] (zie separate bijlagen). Uitkomst van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn die verder onderzoek noodzakelijk maken.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging

[5] KuiperCompagnons, Vormvrije - m.e.r.- beoordeling Westpolder/Bolwerk, 23 juli 2012

van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.2.2 Onderzoek

Bij nieuwbouw dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Voor deelplannen 1, 2, 3 en 4oost is inmiddels sprake van een gerealiseerde/vergunde situatie. Bodemonderzoek en sanering heeft voor zover noodzakelijk plaatsgevonden. Aangezien in deze deelgebieden geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is verder bodemonderzoek niet aan de orde.

Voor het nog te ontwikkelen gebied hebben meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden. Het gaat om:

- Deelplan 4 west: GM-0049460 – 318308 VBO voormalig rangeerterrein d.d. 23-2-2012;
- Deelplan 6: 99088164 – 258632 VWBO Westpolder deelplan 6 en deelgebied Leeweg d.d. 8-1-2009 i.c.m. Notitie aanvullend bodemonderzoek d.d. 17 maart 2009;
- Deelplan 10: GM-0024586 – 306189 d.d. 15-7-2011;
- Deelplan 4 west: 990955768 -293357 VBO Tijdelijke scholen etc. d.d. 5 mei 2010;
- Deelplan 5: 99077673 – 217282 VWBO deelplan 5 d.d. 3-5-2007.

De genoemde rapporten zijn raadpleegbaar bij de gemeente Lansingerland. Er zijn geen beperkingen aangetroffen voor het toelaten van de toekomstige bestemming.

Bodemonderzoeken hebben een houdbaarheid van circa 5 jaar. Bij twijfel over de actualiteit van de gegevens, dient aangetoond te worden dat er geen activiteiten plaats hebben gevonden, die van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk worden gemaakt met een uit te werken bestemmingen. Ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan zal nader bepaald worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en of de beschikbare gegevens representatief zijn. De reeds uitgevoerde onderzoeken in het totale gebied wijzen uit dat er geen belemmeringen voor de haalbaarheid te verwachten zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit.

7.2.3 Conclusie

In de deelplannen 1, 2, 3 en 4 oost worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de gerealiseerde / vergunde situatie verder onderzoek of belemmeringen zijn hier niet aan de orde. In de uitwerkingsplannen of bij de bouwvergunningen voor de nieuwe ontwikkelingen wordt de bodemkwaliteit ten tijde van het uitwerkingsplan en specifiek op basis van de voorgenomen ontwikkeling getoetst.

7.3 Akoestische aspecten

7.3.1 Kader

Dit plan biedt de mogelijkheid om na toepassing van de uitwerkingsplicht nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te bouwen binnen de op de verbeelding aangegeven uitwerkingsgebieden.

De uitwerkingsgebieden waarbinnen de nieuwe geluidsgevoelige gebouwen kunnen worden gebouwd, liggen binnen de onderzoekszone van de Provincialeweg N471, de Oudelandselaan,

de Klapwijkseweg en de onderzoekszone van de Randstadrail. Voor de Oude Molendreef en de Stationssingel geldt of gaat een 30 km-regime gelden. Vanuit de Wgh is onderzoek voor dergelijke wegen niet verplicht

In het kader van de voorbereiding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk' zijn door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hogere waarden vastgesteld. Deze hogere waarden zijn vastgelegd in hun besluit met kenmerk DWM/2001/9553A van 3 oktober 2001 (zie bijlage). Voor het wegverkeer op de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan zijn hogere waarden vastgesteld voor nieuwe woningen, basisscholen en een gezondheids-zorggebouw. Voor railverkeer zijn uitsluitend hogere waarden vastgesteld voor nieuwe woningen. Met een berekening is getoetst of aan deze vastgestelde hogere waarden kan worden voldaan. Voor wegverkeerslawaai is daarnaast als voorwaarde gesteld dat indien de geluidsbelasting op woningen hoger is dan 55 dB(A) de buitenruimte geluidluw moet worden uitgevoerd.

Sinds het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk de eventuele (nieuwe) hogere waarde procedure te doorlopen bij het uitwerkingsplan.

Hogere waardebeleid gemeente Lansingerland

Naast de Wet geluihinder beschikt de gemeente Lansingerland over een hogere waardebeleid. In dat beleid zijn nadere criteria en voorwaarden weergegeven die van toepassing zijn bij het verlenen van hogere waarden. Deze criteria/voorwaarden zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Hogere Waarden', versie 3 van mei 2009.

In de beleidsnota is beschreven dat met een hogere waarde-procedure voor nieuwe woningen alleen kan worden gestart als aan minimaal één van de volgende criteria kan worden voldaan:

- de nieuwe woningen verspreid worden gesitueerd;
- de nieuwe woningen zijn opgenomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan;
- de nieuwe woningen vervullen een akoestische afschermende functie;
- de nieuwe woningen noodzakelijk zijn vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de nieuwe woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- de nieuwe woningen dienen ter vervanging van bestaande bebouwing.

Voor woningen met een geluidsbelasting van 53 dB of hoger als gevolg van wegverkeer dient, op grond van de beleidsnota, ten minste één geluidsluwe zijde aanwezig te zijn. Bij voorkeur dient aan deze zijde een buitenverblijfsruimte te worden gesitueerd. Onder een geluidsluwe gevel wordt verstaan die zijde van de woning, waarbij de geluidsbelasting per weg afzonderlijk niet hoger is dan de voorkeurswaarde.

Als er geen buitenruimte aanwezig is, wordt met de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel voldoende kwaliteit gerealiseerd. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimte mag in principe niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe zijde.

Voor woningen met een geluidsbelasting van 53 dB en hoger gelden vanuit het gemeentelijk hogere waarde de volgende eisen.

- geen situering van verblijfsruimte aan hoogst belaste gevel tenzij er overwegende bezwaren zijn van stedenbouw of volkshuisvesting;

- aanwezigheid geluidsluwe gevel en dito buitenverblijfsruimte, tenzij dit niet haalbaar is: dan dient de buitenruimte afsluitbaar te zijn.

Onder een geluidluwe gevel of buitenruimte wordt verstaan een cumulatieve geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van 53 dB of lager, waarbij geen rekening is gehouden met de reductie volgens artikel 110g Wgh.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt op grond van artikel 110a Wgh rekening gehouden met cumulatie van geluid. In het beleid is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting per aanvraag wordt beoordeeld.

7.3.2 Onderzoek

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzoek[6] gedaan naar de geluidbelasting op de op te richten woningen voor de onderzoeksplichtige wegen en de Randstadrail. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage 8 bij deze toelichting. Als uitgangspunt voor de berekening is het verkeersmodel 2020 afkomstig uit de Regionale VerkeersMilieuKaart (versie 2.2) aangehouden. In dit verkeersmodel zijn alle relevante gegevens van de genoemde wegen opgenomen. Bij dit onderzoek is rekening gehouden met een woningbouwprogramma waarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 300 woningen meer worden mogelijk gemaakt. Dit betekent grofweg dat de totale verkeersgeneratie voor dit plan met ongeveer 2.100 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. Voor het railverkeer op de Randstadrail is gebruik gemaakt van de resultaten uit de notitie ‘Geluidsmeting stalen brug Berkel Westpolder’ van 10 oktober 2008.

Op de grens van de uit te werken bestemming wordt vanwege het verkeer op de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan een geluidsbelasting berekend die hoger is dan de vastgestelde hogere waarde in 2001. Bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan moet ter plaatse van de woningen worden getoetst of kan worden voldaan aan de vastgestelde hogere waarde. Indien mogelijk, kan de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkelingsgebieden op de grenswaarden worden aangepast. Ook kunnen maatregelen in de sfeer van de overdracht worden genomen, zoals een geluidswal of scherm. Als dat niet mogelijk is, kan opnieuw een hogere waarde worden vastgesteld, mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid daarvoor.

In het verleden is geen hogere waarde vastgesteld voor de Provincialeweg N471. Op de grens van de uit te werken bestemming langs deze weg wordt een zodanig hoge geluidsbelasting berekend dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. In dat gebied kunnen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Er dienen maatregelen te worden genomen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kan bijvoorbeeld een geluidswal of geluidscherm zijn. Ook hier geldt dat – als maatregelen geen optie zijn – met inachtneming van het beleid mogelijk hogere geluidswaarden kunnen worden toegestaan.

De geluidsverschillen tussen de nu berekende waarden en de eerder vastgestelde hogere waarden zijn de wijten aan de gewijzigde inzichten van het verkeer. Daarnaast is het worst-case-scenario van 300 woningen meer dan eerder was voorzien berekend.

---

[6] KuiperCompagnons, Bestemmingsplan ‘Westpolder/Bolwerk 2012’ Verkennend milieuonderzoek, 24 oktober 2011

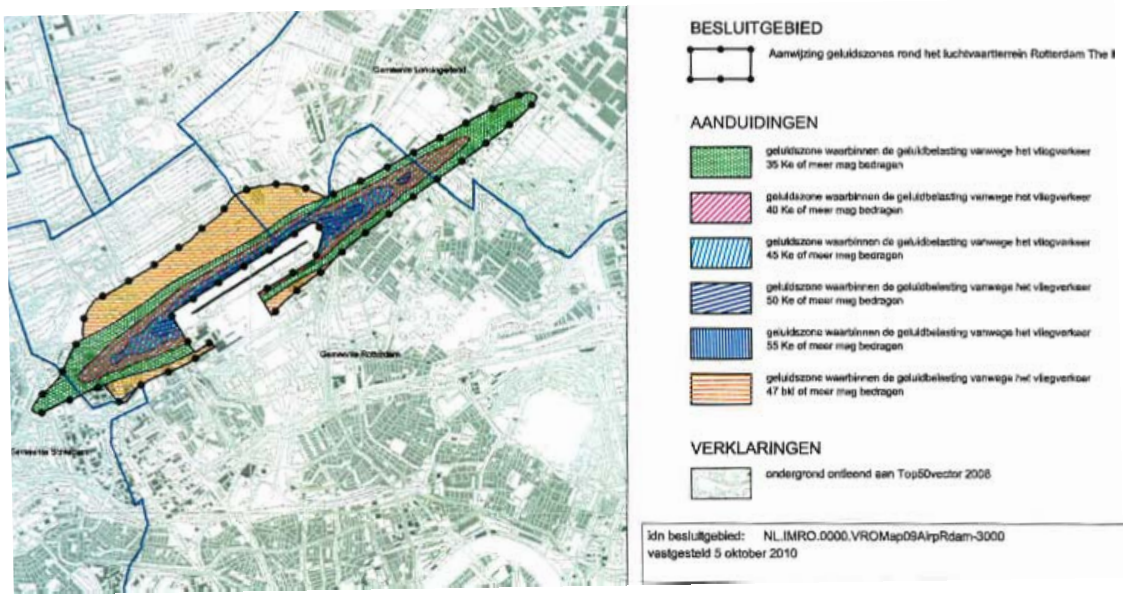
Voor railverkeerslawaai geldt dat in het verleden hogere waarden zijn vastgesteld. Ook voor railverkeerslawaai dient bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan te worden getoetst of kan worden voldaan de vastgestelde hogere waarde. Omdat langs het spoorgedeelte in het plan de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen.

In de situatie dat een nieuwe hogere waarde procedure aan de orde is moet ook worden getoetst aan de criteria en de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere waarde beleid. Met name in de situatie dat woningen op meerdere gevels door meerdere geluidsbronnen hoger worden belast, dient bij de uitwerking het aspect geluid vroegtijdig te worden betrokken. Er kunnen dan maatregelen worden genomen en met de opzet van de wijk kan er rekening mee worden gehouden dat er altijd een geluidluwe gevel en buitenruimte is. Bovendien moet de ontwikkelaar er met het bouwplan rekening mee houden dat geluidgevoelige ruimten zo veel mogelijk aan de geluidarme zijde van het gebouw liggen.

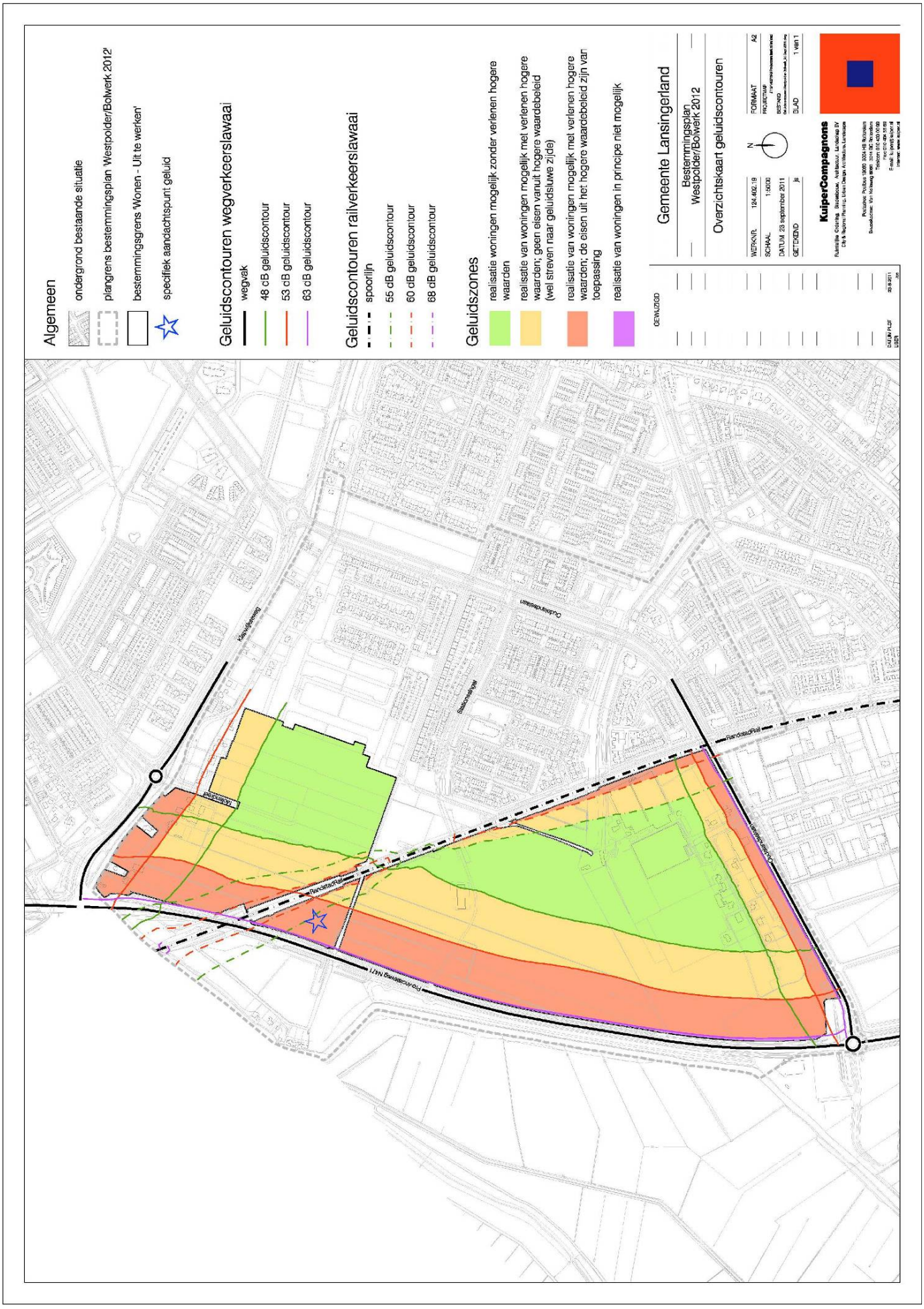
In het gebied waar de Provincialeweg en de Randstadrail een scherpe hoek maken, moet vooraf worden nagegaan of woningbouw binnen de voorwaarden uit de Wgh en het gemeentelijke hogere waarde beleid mogelijk is. De geluidbelasting is ter plaatse wel lager dan de maximale ontheffingswaarde maar is als gevolg van de N471 en de Randstadrail wel fors hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidszones luchthaven

Voor de Luchthaven *Rotterdam-The Hague Airport* zijn geluidszones bepaald. Voorliggend plangebied is gelegen buiten deze geluidszones. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.



Afbeelding 7.1: Luchthaven Rotterdam-The Hague met geluidszones, uit het wijzigingsbesluit van de aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam-The Hague Airport, 5 oktober 2010


Algemeen
ondergrond bestaande situatie
plangrens bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012'
bestemmingsgrens 'Wonen - Uit te werken'
specifiek aandachtspunt geluid
Geluidscontouren wegverkeerslawaai
wegvak
48 dB geluidscontour
53 dB geluidscontour
63 dB geluidscontour
Geluidscontouren railverkeerslawaai
spoorlijn
55 dB geluidscontour
60 dB geluidscontour
68 dB geluidscontour
Geluidszones
realisatie woningen mogelijk zonder verlenen hogere waarden
realisatie van woningen mogelijk met verlenen hogere waarden; geen eisen vanuit hogere waardebeleid (wel streven naar geluidsluwe zijde)
realisatie van woningen mogelijk met verlenen hogere waarden; de eisen uit het hogere waardebeleid zijn van toepassing
realisatie van woningen in principe niet mogelijk
GEWIJZIGD
Gemeente Lansingerland
Bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012
Overzichtskaart geluidscontouren
WERKNR. 124.4062.19
SCHAAL 1:5000
DATUM 23 september 2011
GETEKEND Jk
FORMAAT A2
PROJECTNUMMER
BEPAKING
BLAD 1 van 1
N
KuiperCompagnons
Rumenaweg Oostzijde Architectuur Landschap BV
City & Regions Planning Urban Design Architecture Landscape
Postadres: Postbus 19000 3001 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 1000 3044 BC Rotterdam
Telefoon 010 - 454 90 00
Fax 010 - 454 91 69
E-mail: kc@kuipercompagnons.nl
Internet: www.kuipercompagnons.nl
Randstadrail
Randstadrail
Oudeweg
Oudeweg
Stadionweg
Kanaldijkweg
Randstadrail
Randstadrail
Randstadrail
N14 Bergschenhoek

7.3.3 Conclusie

De geluidbelasting op de toekomstige woningen die mogelijk gemaakt worden binnen de uit te werken woonbestemming voldoet niet overal aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn voor de toekomstige woningen en enkele andere gevoelige bestemmingen hogere waarden verleend. Bij het toepassing geven aan de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dient getoetst te worden of voldaan kan worden aan deze verleende hogere waarden. Indien het onmogelijk is door maatregelen te voldoen aan de reeds verleende hogere waarden, kunnen bij de op basis van de Crisis- en herstelwet nieuwe hogere waarden worden vastgesteld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

In de zone direct langs de N471 wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden en zijn geluidgevoelige functies zoals woningen in principe niet mogelijk. Ter plaatse van deze zone is een aanduiding opgenomen op de verbeelding waarmee bepaald wordt dat ter plaatse geen geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven, Rotterdam - The Hague Airport, gelden binnen voorliggend plangebied geen restricties.

7.4 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

Aangezien er in dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is een luchtkwaliteitsonderzoek[7] uitgevoerd. Dit onderzoek behoort als afzonderlijke bijlage 8 bij dit bestemmingsplan.

In het onderzoek is de luchtkwaliteit berekend langs onder andere de Provincialeweg N471, de Klapwijkseweg/Boterdorpseweg en de Oudelandselaan Uit het onderzoek blijkt dat de gestelde normen uit de Wet luchtkwaliteit voor de stoffen NO_2 en PM_{10} voor de toetsingsjaren niet worden overschreden. Daardoor levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

7.5 Milieuzonering

7.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke

[7] KuiperCompagnons, Bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' Verkennend milieuonderzoek, oktober 2011

functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.5.2 Onderzoek

Met het bestemmingsplan worden woningen en enkele voorzieningen juridisch-planologisch verankerd. Het betreft deels bestaande woningen en voorzieningen en deels nieuwe ontwikkelingen binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken'.

Onderzocht moet worden of er bestaande functies in of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen die de voorgestane ontwikkeling belemmeren. Anderzijds kunnen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling ook bestaande activiteiten in de toekomst gehinderd of in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

In onderstaande tabel is weergegeven welke inrichtingen zich thans binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. Voor het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven' (zuidwest) ten noorden van de Oudelandselaan wordt uitgegaan van het realiseren van een gemengd gebied. Het gebied wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Er is sprake van gemengd gebied aangezien ter plaatse een menging van functies is voorzien en als gevolg van de Oudelandselaan en de randstadrail er sowieso sprake is van een zekere mate van geluidsbelasting en dus verstoring in vergelijking tot een rustige woonwijk. Daarnaast is sprake van een overgangssituatie van Bedrijvenpark Oudeland naar een rustige woonwijk, waar lichte bedrijvigheid mogelijk is. De VNG-brochure biedt de mogelijkheid voor dergelijke gebieden soepeler richtafstanden toe te passen.

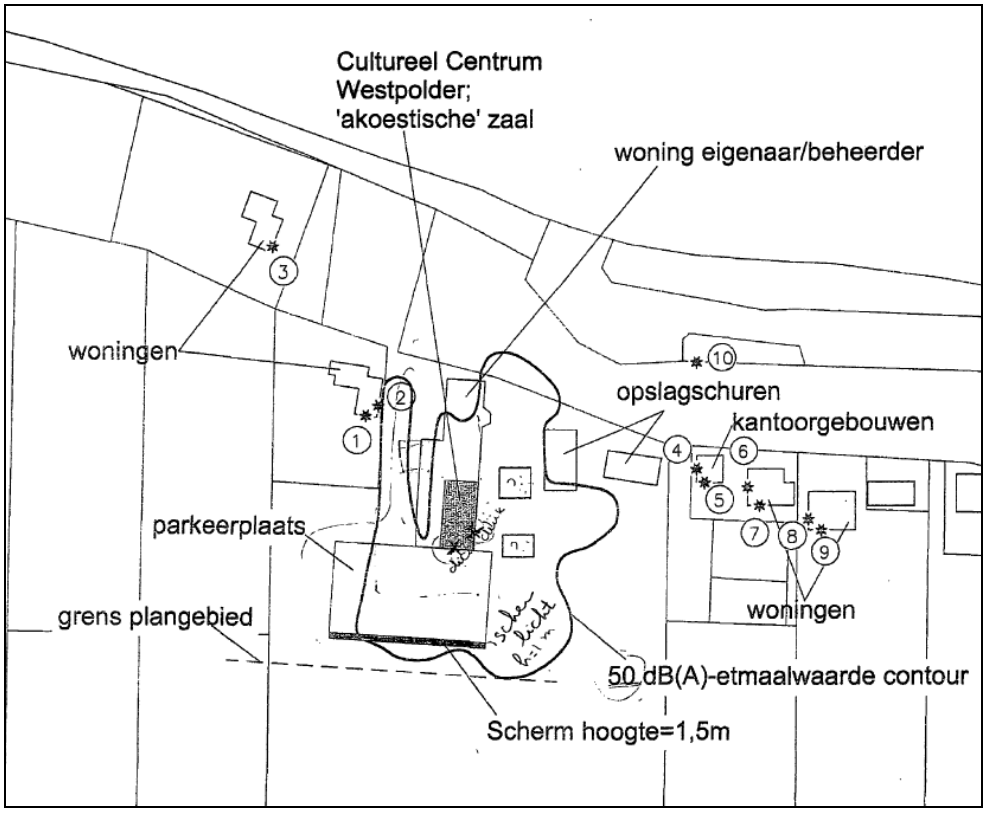
Tabel 3: Overzicht inrichtingen binnen of in de omgeving van het plangebied

Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in m)*	Richtafstand gemengd gebied	Maatgevend aspect
Stationssingel/Zilvergracht	Diverse voorzieningen (bestemming "Gemengd")	1 à 2	30	10	Geluid
Polderweg ong	Gemaal < 1MW	2	30	10	Geluid
A.M.G. Schmidtlaan 2	Basisschool de Gouden Griffel	2	30	10	Geluid
Leeweg 33	Partycentrum 't Manneke	2	30	10	Geluid
Industrieweg 87	Hacousto	3.1	50	30	Geluid
Industrieweg 74	Tradinco Instruments	2	30	10	Geluid
Industrieweg 76	Ton Wooning Kantoormeubelen	2	30	10	Geluid
Industrieweg 78	Berkelrode Home & Lifestyle	2	30	10	Geluid
Veilingweg 24	Sonoco Plastics	4.1	200	100	Geur
Nobelsingel 2	Van der Helm	3.2	100	50	Geluid
Klapwijkseweg 39	Dierenpension en paardenstal en -bak	3.2.	100	50	Geluid

* Inclusief reductie door gemengd gebied

't Manneke

Voor het zalencentrum aan de Leeweg 33 ('t Manneke) is een vrijstellingsprocedure gevoerd. In dat kader is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de omgeving (zie Notitie Afwijken richtafstanden cultureel centrum 't Manneke, DCMR 6 december 2011 en afbeelding 7.2, afkomstig uit het geluidsonderzoek van Peutz). Bepaald is dat het binnenniveau in de belangrijkste feestzaal maximaal 90dB(A) mag bedragen. In aanvulling hierop is bepaald dat aan de zuidkant van de inrichting een geluidscherm moet worden opgericht. Onder deze voorwaarden kan voldaan worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit mits de gevels van nieuw op te richten woningen aan de zuidkant op minimaal 40 meter van de feestzaal zijn gelegen. Hoewel op basis van deze gegevens afgeweken kan worden van de richtafstanden, is het een overweging waard toch een richtafstand van 30 meter tussen de perceelsgrens en de gevel van woningen aan te houden. De arriverende en vertrekkende bezoekers van 't Manneke kunnen immers ook nog voor hinder zorgen. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan zal met bovenstaande rekening gehouden worden.



Afbeelding 7.2: overzichtskaart geluidsonderzoek 't Manneke (Peutz)

Basisschool

Voor de basisschool geldt dat bestaande woningen zijn gelegen op kortere afstand dan de richtafstand. Deze functie valt onder het Activiteitenbesluit. Daarmee zal voldaan moeten worden aan de eisen die gesteld zijn in dit besluit. Over het algemeen kan gezegd worden dat deze functie passend is binnen de woonomgeving. Voor deze inrichting gelden daarom geen belemmeringen.

Wijkcentrum

De verschillende voorzieningen aan de Stationssingel, Leeweg en de Zilvergracht behoren allen tot maximaal milieucategorie 2. Daarbij geldt een richtafstand van 30 meter. Een gedeelte van

de uit te werken bestemming is gelegen binnen deze richtafstand. Ten tijde van het uitwerkingsplan zal worden geanalyseerd of voldaan kan worden aan de richtafstanden of dat maatregelen getroffen moeten worden.

Gemaal

Het gemaal aan de Polderweg is een categorie 2-inrichting. De richtafstand van 30 meter reikt tot over nabijgelegen bestaande woningen. Het gemaal valt onder het Activiteitenbesluit en dient daarom te voldoen aan de normen van dit besluit. Voor de uit te werken bestemming gelden geen belemmeringen. Er zijn geen geluidklachten bekend waardoor aannemelijk is dat aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Bedrijventerreinen Rodenrijs en Oudeland

Ten zuiden van het plangebied zijn het bedrijventerrein Rodenrijs en het bedrijvenpark Oudeland gelegen. In tabel 3 zijn de voor het plangebied meest relevante bedrijven opgenomen die gelegen zijn aan de Industrieweg, Veilingweg en Nobelsingel. Deze bedrijven zijn gelegen aan de noordzijde van deze bedrijventerreinen. In het bestemmingsplan van het bedrijvenpark Oudeland en het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Rodenrijs is een inwaartse zonering opgenomen waarbij rekening gehouden is met de toekomstige ontwikkelingen in Westpolder/Bolwerk. Het voorgaande bestemmingsplan Rodenrijs voorzag echter niet in de inwaartse zonering. Er is één bedrijf, Sonoco Plastics aan de Veilingweg 74, dat niet voldoet aan de nieuwe zonering en dat derhalve een maatwerkbestemming “specifieke vorm van bedrijf – kunststofverwerking” heeft gekregen. De gereduceerde richtafstand van dit bedrijf overlapt het plangebied niet. Derhalve behoeft geen rekening te worden gehouden met dit bedrijf bij het uitwerken van de bestemming. Aan de Nobelsingel 2 is Van der Helm gevestigd. Het betreft een categorie 3.2 bedrijf met een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied geldt een gereduceerde richtafstand van 50 meter. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan zal met deze afstanden rekening worden gehouden. Dit is geborgd in de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan. Het bedrijf levert geen belemmering op voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Uit te werken gebied

In de uit te werken bestemming worden naast woningen tevens nieuwe voorzieningen en bedrijven mogelijk gemaakt in de milieucategorieën 1 en 2 en op enkele gronden categorie 3. Om te kunnen bepalen of sprake is van een acceptabele milieusituatie zal bij uitwerking van het bestemmingsplan een toetsing plaatsvinden. Hiertoe is in de uitwerkingsregels een verplichting opgenomen.

Kantoor

In deelplan 1 is een kantoorbestemming vastgelegd. Om te voorkomen dat de vestiging van een andere functie overlast voor direct omwonenden kan veroorzaken, is aan de bestemmingsbeschrijving toegevoegd dat de functie maximaal mag vallen binnen milieucategorie 2.

Dierenpension en paardenstal en -bak

Aan de Klapwijkseweg 39 zijn een dierenpension, paardenstal en paardenbak gevestigd. De hoogste milieucategorie van deze functies is 3.2. De functies liggen vrijwel geheel in de uit te werken bestemming. Wanneer de bestemming wordt uitgewerkt, zullen de functies worden

beëindigd. Er is daarom geen specifieke bestemming voor deze functies opgenomen. Bij de uitwerking dient te worden bepaald of sprake is van een acceptabele milieusituatie.

7.5.3 Conclusie

In het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties, enkele detailhandelsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen aanwezig en voorzien. Deze functies worden beschouwd als passend in een woonomgeving en leveren op voorhand geen belemmeringen op. Bij de verdere uitwerking zal evenwel concreet gekeken moeten worden of een goed woon- en leefklimaat verzekerd is.

Ten aanzien van de buiten het plangebied gelegen bedrijventerreinen Oudeland en Rodenrijs geldt dat ter plaatse een inwaartse zonering is (c.q. zal worden) opgenomen waarmee een goed woon- en leefklimaat voor de gevoelige functies ten noorden van de Oudelandselaan geborgd wordt. Bij het opstellen van uitwerkingsplannen moet goed gekeken worden naar de feitelijke en de planologische situatie die dan mogelijk kan zijn gewijzigd. Hiertoe is in de uitwerkingsregels een verplichting opgenomen.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop een planologisch besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten, zoals onder andere woningen, wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit en drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.
Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor
De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.
Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.6.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:
- De N471;
- De Klapwijkseweg (N472);
- Rotterdam - The Hague Airport;

Hierna volgt per risicobron een korte beschrijving van de situatie en de invloed van de bron op het PR en het GR.

N471

De N471 is een transportroute van gevaarlijke stoffen. De N471 verbindt de A20 met de N470, die aftakt op de A12. De DCMR hanteert als worst-case dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N471 vergelijkbaar is als over de Doenkade (N209). Hierdoor wordt uitgegaan van de volgende jaarintensiteiten die over de N471 worden vervoerd.

Tabel 4: Overzicht gevaarlijke stoffen over de N471/N209

Stofcategorie	Beschrijving	Aantal vrachtwagens
LF 1	Brandbare vloeistoffen	1.401
LF 2	Brandbare vloeistoffen	1.612
LT 1	Toxische vloeistoffen	31
LT 2	Toxische vloeistoffen	377
GF3	Brandbare gassen	106

In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het invloedsgebied van LPG bedraagt 325 meter. Binnen dit invloedsgebied is vanuit de cRNVGS een verantwoording noodzakelijk, indien sprake is van een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. De uit te werken bestemming is overgenomen op basis van bestaande rechten. Een toename van het groepsrisico is daarom niet aan de orde. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt niet verwacht omdat de westzijde van de N471 ter plaatse van het plangebied zeer extensief bebouwd is. Daarmee is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Ten tijde van het uitwerken van de bestemming “Wonen – Uit te werken” zal ter plaatse van de deelgebieden 4 west, 5, 6, 7 en 10 dienen te worden afgewogen of het plan binnen het invloedsgebied is gelegen en een verantwoording noodzakelijk is. Dan kan een gedetailleerder beeld worden gevormd van de geprojecteerde bebouwing en vluchtroutes.

De veiligheidsregio is om advies gevraagd tijdens de vooroverlegfase. De VRR constateert dat er geen risicobronnen aanwezig zijn.

Klapwijkseweg (N472)
De Klapwijkseweg is geen grootschalige doorgaande route, maar fungeert als een route voor lokaal transport ter bevoorrading van Inrichtingen in de omgeving. Beredeneerd vanuit deze inrichtingen, is daarmee sprake van transport van brandbare vloeistoffen (stofgroepen LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) over de Klapwijkseweg.

In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het invloedsgebied van LPG bedraagt 325 meter. Binnen dit invloedsgebied is vanuit de cRNVGS een verantwoording noodzakelijk, indien sprake is van een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Het transport van LPG over de N472 wordt voornamelijk bepaald door tankstation Van de IJssel (aan de Wilgenlaan 3. Het tankstation Van de IJssel, dat als inrichting geen relevante risicobron voor het plangebied betreft, heeft een doorzet van 999 m^3. Voor een dergelijke doorzet wordt doorgaans een maximum van 70 leveringen per jaar gerekend. Een vuistregel stelt dat bij minder dan 500 transporten GF3 de drempelwaarde 100 personen per hectare bedraagt, wil er formeel sprake zijn van een groepsrisico. Gezien de aanwezige bebouwing is formeel geen sprake van een groepsrisico. Het invloedsgebied overlapt deelgebieden 8 en 9 en een gedeelte van de deelgebieden 3 en 5. Het merendeel van deze gebieden is reeds bebouwd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en daarom is een toename van het groepsrisico niet aan de orde. Een verantwoording wordt daarom niet nodig geacht. Ten tijde van het uitwerken van deelgebied 5 van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' dient beoordeeld te worden of het plan binnen het invloedsgebied is gelegen en dus een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Dan kan een gedetailleerder beeld worden gevormd van de geprojecteerde bebouwing en vluchtroutes.

De veiligheidsregio is om advies gevraagd tijdens de vooroverlegfase. De VRR constateert dat er geen risicobronnen aanwezig zijn.

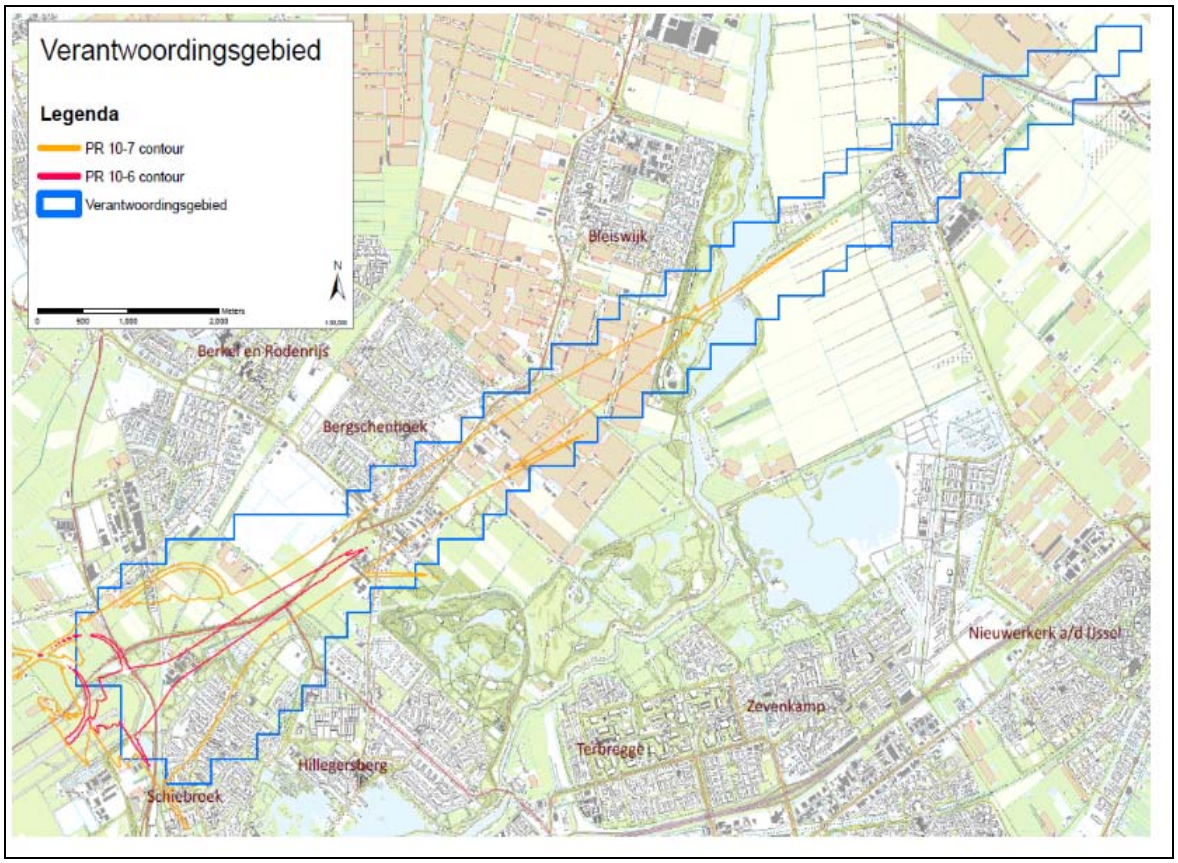
Wilro Chemeta Wasserij B.V.
Dit bedrijf is gelegen aan de Veilingweg 48 op het bedrijventerrein Rodenrijs. Het bedrijf is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van diverse chemicaliën. De inrichting heeft geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied bedraagt 50 meter in het geval van een toxisch incident. Dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. Daarom gelden er geen belemmeringen vanuit deze inrichting. De milieuvergunning van dit bedrijf is inmiddels ingetrokken. Hierdoor wordt dit bedrijf niet meer gezien als risicobron.

Rotterdam-The Hague Airport
Omdat er geen wettelijk toetsingskader bestaat voor de externe veiligheidssituatie rondom deze luchthaven, dient het interimbeleid van de provincie Zuid-Holland als toetsingskader. Dit interimbeleid is gebaseerd op de berekende PR-contour en de hoogte van het GR conform het "voorkeursalternatief plus kleine recreatieve luchtvaart" (VA+KRL), welke is weergegeven in de MER Nieuwe Inrichting Rotterdam Airport '99. Binnen deze risicokaders bestaan de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Louter niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid en verkeersfuncties tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour;
- Geen nieuwe kwetsbare objecten in de PR 10^{-6} contour;
- Voor nieuwbouwprojecten die het GR doen toenemen geldt een motivatieplicht.

Het Interim-Toetsingskader Rotterdam Airport is om meerdere redenen aan herziening toe. Om die reden is het beleidskader groepsrisico in de omgeving Rotterdam-The Hague Airport opgesteld. Met deze beleidslijn wordt invulling gegeven aan het actiepunt uit paragraaf 4.2.3 van het Beleidsplan Externe Veiligheid en het tweede operationele doel voor het thema externe veiligheid uit het Beleidsplan Regionale Luchtvaart 2008 – 2020 van de provincie Zuid-Holland.

Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied van Rotterdam - The Hague Airport (zie afbeelding 7.3). Een verantwoording is daarom niet benodigd.



Afbeelding 7.3: Contouren externe veiligheid Rotterdam-The Hague Airport

7.6.3 Conclusie

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen. Het gaat om de N471 en de Klapwijkseweg (N472). Een verantwoording ten aanzien van de N471 is in het kader van voorliggend plan niet benodigd omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Als de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ wordt uitgewerkt zal, voor zover noodzakelijk, een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Over de N472 vindt een beperkt aantal transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Een verantwoording is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk. Een verantwoording is wel verplicht wanneer toepassing wordt gegeven aan de uitwerkingsplicht, voor zover (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd binnen het invloedsgebied.

7.7 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Planologisch relevante kabels en leidingen

Vanaf het rioolpersgemaal aan de Bastille lopen rioolpersleidingen. Deze leidingen zijn als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

In het westen van het plangebied is een aardgasleiding van Eneco gelegen. De leiding heeft een diameter van 12,75 inch en een werkdruk van 8 bar. De werkdruk is dermate gering dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour noch van een invloedsgebied van het groepsrisico. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde. Daar waar de leiding is gelegen binnen het plangebied is een belemmeringenstrook van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn opgenomen.

Verder zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen in of het plangebied gelegen die een specifieke aandacht behoeven in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Lansingerland doelwit geweest van bombardementen. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan ligt echter nog steeds in de grond.
Deze niet gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd.
Om een overzicht te hebben over de gebieden in Lansingerland waar mogelijk NGE liggen, is in 2011 een risicokaart Conventionele Explosieven voor de gemeente gemaakt. De risicokaart is samengesteld op basis van onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf. De kaart biedt inzicht waar mogelijk sprake is van een verdacht gebied. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Uit de explosieven risicokaart volgt dat het plangebied “Westpolder/Bolwerk” geen verdachte locatie is ten aanzien van explosieven in de bodem. De mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem van het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

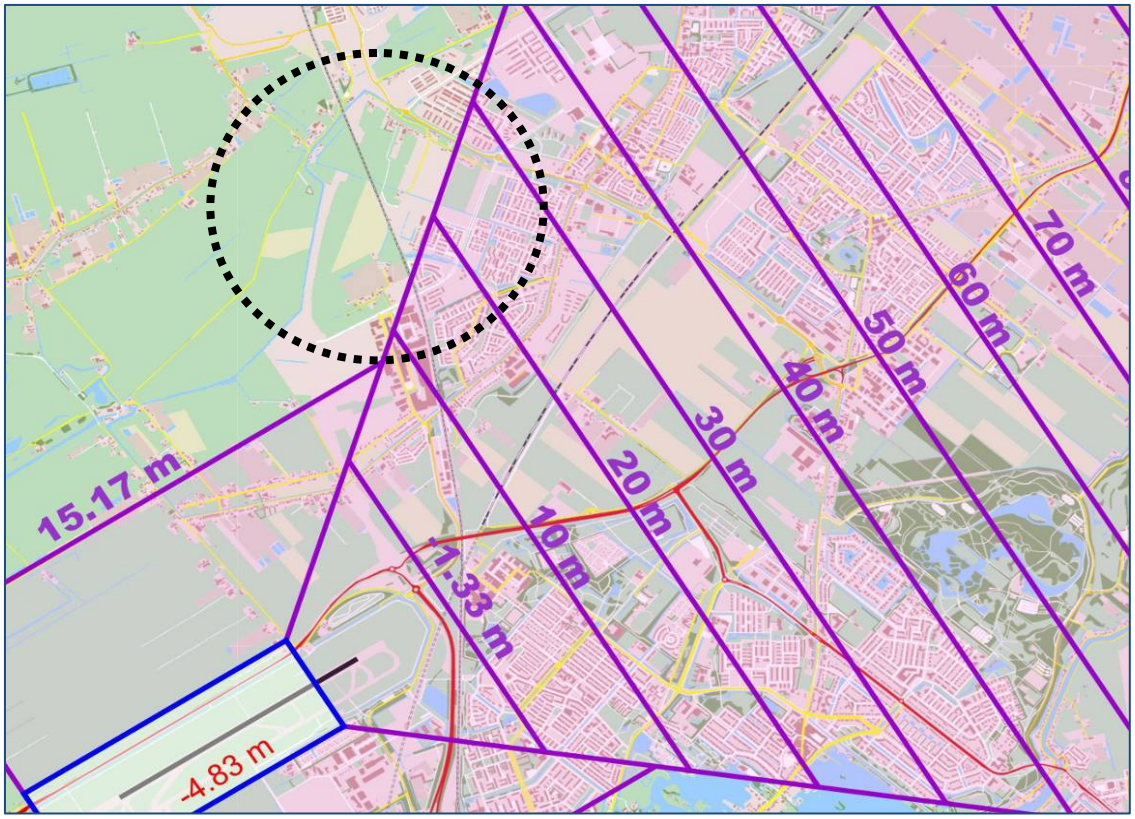
Luchthaven Rotterdam - The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Als gevolg van haar wettelijke taken (artikel 5.23 lid 1 van de Wet luchtvaart) beheert Luchtverkeersleiding Nederland (hierna: LVNL) technische installaties en systemen ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging. Een belangrijk deel hiervan betreft de apparatuur voor Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). CNS apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de verkeersleiding en de piloten te onderhouden, navigatie in het naderingsgebied en en-route mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen. Deze technische installaties en systemen staan met name op en in de omgeving van luchthavens zoals ook voor Rotterdam The Hague Airport het geval is.

LVNL is verplicht haar taken te verrichten overeenkomstig het bepaalde in Nederland verbindende verdragen (artikel 5.23, lid 7 van de Wet luchtvaart), zoals het Verdrag van Chicago. Op basis van het Verdrag van Chicago, dat Nederland heeft geratificeerd, is de International Civil Aviation Organization (ICAO) opgericht. ICAO vaardigt internationale burgerluchtvaartcriteria uit die de Nederlandse Staat dient te implementeren. LVNL dient aldus te handelen conform ICAO.

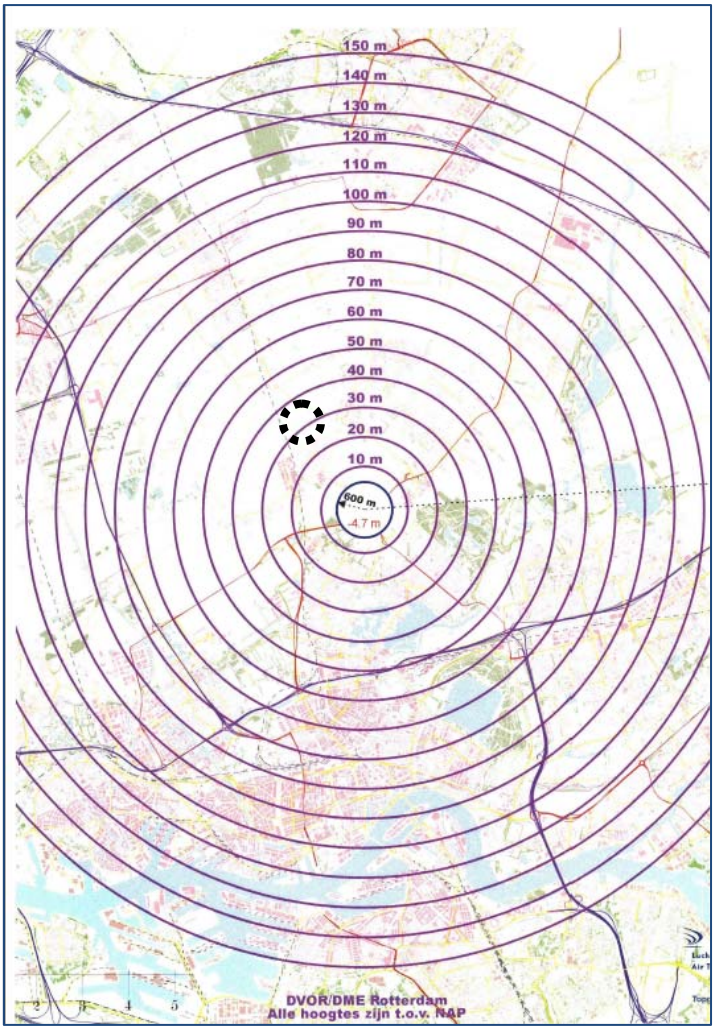
.



Afbeelding 7.4: uitsnede kaart toetsingsvlakken ILS 24 met globale ligging plangebied

Alle CNS-apparatuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Objecten, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera), vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS-apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer kan worden beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart om de diverse systemen tegen verstorende objecten te beschermen.

De CNS-systemen kennen elk een eigen driedimensionaal toetsingsvlak ter bescherming. De afmetingen van deze toetsingsvlakken zijn berekend op basis van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO EUR DOC 015). De toetsingsvlakken zijn oplopend. Objecten die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring opleveren. In dit kader beoordeelt LVNL of de uitvoering van voorgenomen (bouw)plannen inderdaad van invloed zijn op de correcte werking van CNS apparatuur. De beoordeling vindt plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).



Afbeelding 7.5: toetsingsvlakken DVOR/DME

Voor het plangebied is het toetsingsvlak van het Instrument Landing System (ILS) en van de DVOR/DME toepassing. Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel ten behoeve van de landingsoperaties tijdens met name beperkte zichtomstandigheden. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan. De DVOR/DME is ook onderdeel van de navigatie-infrastructuur. De DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor Rotterdam The Hague Airport het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren.

Oplopend toetsingsvlak

Het ILS bestaat uit verschillende componenten op de grond en het toetsingsvlak is een samengesteld vlak van verschillende deelvlakken. Van toepassing is het trechtervormig deelvlak van het ILS welke oploopt vanaf 0 meter tot 100 meter (NAP). Hoe verder het vlak van het vliegveld verwijderd is hoe hoger kan worden gebouwd zonder het toetsingsvlak te doorsnijden. Voor het toetsingsvlak zijn gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen waarbij de minimale bouwhoogte en de maximale bouwhoogte is aangegeven.

In de regels van het bestemmingsplan is de toetsingshoogte vervolgens bepaald middels een denkbeeldige lijn tussen de hoogtes van het betreffende toetsingsvlak. De toetsing wordt ondersteund door de hieronder opgenomen kaarten op te nemen als bijlage bij deze aanduidingen. Op deze bijlage is de feitelijke ligging van het plangebied afgebeeld in relatie tot het toetsingsvlak onder aanduiding van de hoogte in meters.

Dit leidt ertoe dat voor het plangebied is uitgaan van zes toetsingsvlakken:

1. 10 tot 20 meter + NAP (op grond van ILS);
2. 20 tot 30 meter + NAP (op grond van ILS);
3. 20 tot 30 meter + NAP (op grond van DVOR/DME);
4. 30 tot 40 meter + NAP (op grond van ILS);
5. 30 tot 40 meter + NAP (op grond van DVOR/DME);
6. 40 tot 50 meter + NAP (op grond van DVOR/DME).

Op de verbeelding zijn gebiedsaanduidingen opgenomen om te borgen dat ontwikkelingen het toetsingsvlak niet doorkruisen zonder dat vooraf advies wordt gevraagd bij LVNL. In het artikel “Algemene aanduidingsregels” van dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen. Voor het toetsingsvlak van 10 tot 20 meter + NAP, is in de bestemmingsplanregels ter plaatse van de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 10 m NAP en 20 m NAP” opgenomen dat het niet toegestaan is bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak. Op deze manier zijn van de zes toetsingsvlakken 4 verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen, omdat er juridisch-planologisch geen verschil gemaakt wordt in de regeling tussen de toetsingsvlakken van ILS en DVOR/DME.

Om te bepalen waar de denkbeeldige rechte lijnen van de toetsingsvlakken zijn gelegen, is een kaart opgenomen als bijlage bij deze aanduidingen, waarbij de toetsingshoogte per meter is opgenomen. Uit deze kaart valt op een gedetailleerder schaalniveau op te maken wanneer sprake is van een eventuele doorsnijding van het toetsingsvlak en wanneer dus advies dient te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger). Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken om toch bouwwerken op te richten met een hogere bouwhoogte, op voorwaarde dat geen verstoring optreedt van de navigatie infrastructuur. Om dit te bepalen dient advies te worden ingewonnen bij de LVNL of diens rechtsopvolger.

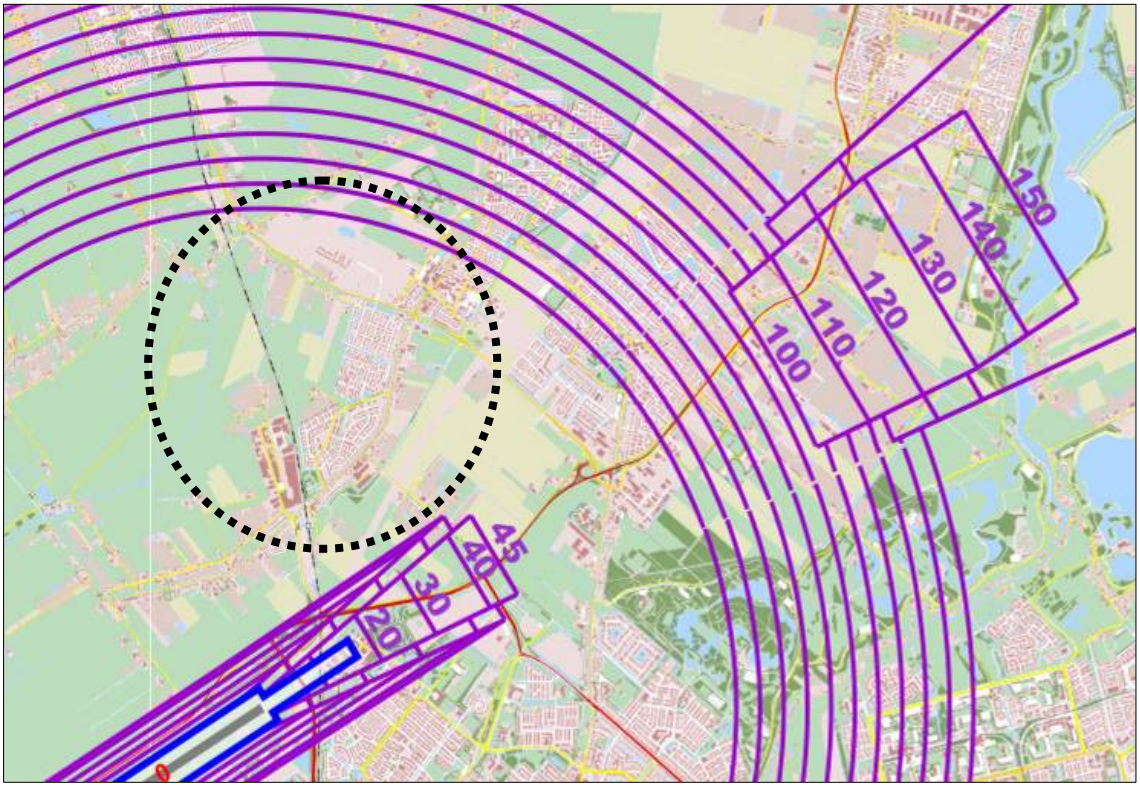
De geldende toetsingshoogtes worden bepaald ten opzichte van NAP. Voor het zuidelijk gedeelte (Bolwerk) geldt op basis van de Algemene Hoogtekaart Nederland dat het maaiveld op circa -2 meter NAP is gelegen. Voor het noordelijk gedeelte (Westpolder) geldt een maaiveldhoogte van circa -5 meter NAP.

Het bestemmingsplan maakt in algemene zin de bouw van antennemasten mogelijk van 45 meter. Echter hiervoor geldt dat indien voor een dergelijk mast wordt afgeweken ingevolge het bestemmingsplan, de LVNL moet worden gehoord.

Invliegfunnel

Het plangebied ligt daarnaast binnen de aanvliegroute van Rotterdam The Hague Airport (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. De toetsingshoogte bedraagt ter plaatse van

voorliggend bestemmingsplangebied 45 meter boven de ligging van de luchthaven (4,4 meter onder NAP). Het maaiveld van Westpolder ligt op circa 5 m onder NAP en het maaiveld van Bolwerk op circa 2 m onder NAP. Gelet op de toetsingshoogte is geen aanvullende regeling noodzakelijk. Het bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe van een dergelijke hoogte.



Afbeelding 7.5: uitsnede kaart invliegfunnel

Conclusie

Het plangebied ligt zowel in de toetingsvlakken van de ILS 24 als in het toetsingsvlak van DVOR/DME. Hiertoe is op de verbeelding de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - luchtvaart-voorzieningen’ opgenomen, waar een verbod geldt op bebouwing zoals vastgelegd in het (oplopende) toetsingsvlak van ILS 24 en DVOR/DME, tenzij afgeweken wordt met een omgevingsvergunning. Aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning is de voorwaarde gekoppeld dat advies dient te worden ingewonnen bij LVNL of diens rechtsopvolger.

7.8 Duurzaamheid

7.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

In Europees en nationaal beleid is vastgelegd dat alle nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal gebouwd moet worden. Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding

bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO_2-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyotoprotocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in augustus 2012 een stadsregionaal convenant inzake duurzaamheid getekend. In dit convenant committeert de gemeente zich aan de volgende ambitie:

1. De gemeenten zetten in op een Energieprestatie op locatie (EPL) van 8 en streven naar 9 bij het realiseren van nieuwbouwprojecten vanaf minimaal 50 woningen.
2. Voor de bedrijventerreinen passen de gemeenten bij de planvorming het programma GPR Stedenbouw toe met een score van 7,5 of 8 - ten behoeve van de beleidsbepaling en de inrichtingskeuzes.
3. Een uitzondering geldt in geval van bedrijfsgebouwen zonder EPC-norm, daarvoor passen de gemeenten programma GPR Gebouw toe, met een streven naar 7,1 score binnen de module Energie en een totaalscore van 7,5.
4. De gemeenten spannen zich in om de resterende energievraag in te (laten) vullen met groene stroom en groen gas.
5. De gemeenten toetsen, conform het wettelijk kader, de EPC berekeningen en voeren de controle op de bouwplaats uit bij minimaal 70% van de aanvragen om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Dit convenant geldt voor nieuwbouwprojecten, waarbij er nog geen contracten liggen met ontwikkelaars. Er moet gewerkt worden met het spoorboek “Energieprestatie-eisen aanscherpen bij nieuwbouw woningen en gronduitgifte bedrijven”.

De eisen ten aanzien van duurzaamheid worden steeds strenger. Dit is te zien aan de steeds striktere regels in onder andere het (nieuwe) Bouwbesluit waarbij striktere minimumeisen zijn opgenomen omtrent energiezuinigheid en milieu. Zo zijn per 1 januari 2011 op nationaal niveau de energieprestatie-eisen (EPC) voor nieuwbouwwoningen al aangescherpt. Per 1 januari 2015 volgt een nieuwe aanscherping.

De gemeente Lansingerland heeft nog geen vastgesteld duurzaamheidsbeleid maar werkt hard aan het tot stand brengen van nieuw beleid. In de tussentijd doet de gemeente er alles aan om aan de wettelijke eisen te voldoen en kansen te grijpen waar die zich voordoen. Zo is onder andere veel aandacht besteed aan duurzaamheid in verschillende beleidsstukken zoals in de toekomstvisie ‘Lansingerland op weg naar 2040’ en het ‘Milieubeleidsplan 2012-2015’.

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Duurzaamheid maakt bij de gemeente Lansingerland onderdeel uit van de ambities uit het collegeprogramma en wordt gehanteerd als leidend principe, of het nu gaat om energiegebruik, woningbouw of sociale structuren.

In het gebied Westpolder/Bolwerk liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van woningen, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut.
Hierbij moet gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.

Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een ‘energiebewust' plan.
Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.

- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energiethema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik
Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

Grondstoffen
Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

Uitloogbare materialen

Onder het toepassen van uitloogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lansingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: Polyester, Staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA.

FSC-hout

FSC is het enige keurmerk voor bosbeheer dat echt onafhankelijk, internationaal en operationeel is. FSC is het haar 10 principes eenduidig in de definiëring van wat goed beheerd bos is. Een product dat het FSC-keurmerk draagt, is daarom gegarandeerd vervaardigd uit hout afkomstig uit goed beheerd bos. FSC is de enige organisatie die een certificeringschema heeft opgesteld voor alle soorten bossen en plantages dat wereldwijd kan worden toegepast. De succesformule van het onafhankelijke FSC-keurmerk schuilt erin dat
zowel alle grote milieu- en ontwikkelingsorganisaties in de wereld als het (internationale) bedrijfsleven zich achter het FSC keurmerk scharen.

FSC heeft 10 principes voor goed bosbeheer opgesteld:

1. Het bosbeheer moet de nationale wetten evenals internationale afspraken en overeenkomsten, en de principes en criteria van FSC respecteren.
2. Het gebruik en eigendom van het bos zijn vastgelegd en rechtsgeldig.
3. De rechten en gebruiksrechten van inheemse volkeren worden erkend en gerespecteerd.
4. Bosbeheer is gericht op het handhaven of verbeteren van het lange termijn welzijn van bosarbeiders en lokale gemeenschappen in sociale en economische zin.
5. De bosproducten en -diensten moeten efficiënt gebruikt worden, opdat de economische, ecologische en sociale voordelen worden veiliggesteld.
6. De ecologische functies en biodiversiteit van het bosgebied worden beschermd.
7. Er is een duidelijk beheerplan op schrift, waarin doelen en middelen uiteengezet zijn.
8. De sociale, economische en ecologische gevolgen van de activiteiten in het bos worden regelmatig gecontroleerd.
9. Bossen met hoge natuurwaarde moeten behouden en op hun waarde geschat worden.
10. Plantages moeten een aanvulling vormen op natuurlijke bossen, maar mogen natuurlijke bossen niet vervangen en moeten in overeenstemming met principes 1 t/m 9 beheerd worden.

7.8.2 Conclusie

Het stadsregionaal convenant voor duurzaamheid geldt voor nieuwbouwprojecten, waarbij er nog geen contracten liggen met ontwikkelaars. Er moet gewerkt worden met het spoorboek “Energieprestatie-eisen aanscherpen bij nieuwbouw woningen en gronduitgifte bedrijven”.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen op gronden van derden waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander kan worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De meeste in het plangebied begrepen gronden waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (de uit te werken bestemming), zijn in eigendom van de gemeente of een ontwikkelaar. Met de ontwikkelaars zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten die voorzien in het kostenverhaal. Alle gemeentelijke kosten en inkomsten zijn opgenomen in de grondexploitatie die de gemeenteraad elk jaar actualiseert. Via deze grondexploitatie is voor de benodigde gemeentelijke middelen een voorziening getroffen.

Enkele percelen in de uit te werken bestemming in het voorgaande bestemmingsplan zijn in eigendom van particulieren die niet met de ontwikkeling meedoen. De percelen waar (op basis van het huidige beleid) geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, hebben een eindbestemming gekregen conform de huidige feitelijke situatie (mits legaal). De percelen waar (op basis van het huidige beleid) wel een ontwikkeling kan plaatsvinden, hebben een eindbestemming gekregen conform de huidige feitelijke situatie (mits legaal) in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van die ontwikkeling. Een wijzigingsbevoegdheid schuift de gedetailleerde onderzoeksplicht en de plicht voor kostenverhaal of een exploitatieplan vooruit naar de toekomst; naar het moment dat het wijzigingsplan wordt voorbereid.

Het perceel dat kadastraal bekend is in Berkel, sectie B, nummer 8969 valt in de uit te werken bestemming maar is nog niet in eigendom van de gemeente. Het is de gemeente niet gelukt het perceel minnelijk te verwerven voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Om te voorkomen dat een exploitatieplan moest worden vastgesteld, is de bestemmingsregeling voor dat perceel – conform het voorgaande bestemmingsplan – beperkt tot moeraszone zonder bebouwingsmogelijkheden. Door het niet toelaten van bouwplannen in de zin van de Wro komt de plicht om een exploitatieplan op te stellen te vervallen. Voor het geval de gemeente het perceel alsnog verwerft, is een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen – uit te werken’ opgenomen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op het actualiseren van de bestaande regeling waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de uitgangspunten van het voorgaande bestemmingsplannen en de opgestelde uitwerkingsplannen.

Met het oog hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg is gevoerd met instanties die belast zijn met het behartigen van belangen in het plangebied. Tevens heeft inspraak plaatsgevonden op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegen.

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan hebben het voorgaande bestemmingsplan en de vastgestelde uitwerkingsplannen als uitgangspunt gediend. De bestaande rechten zijn zoveel als mogelijk gecontinueerd, doch in één gemeenschappelijke regeling gevoegd. Daarnaast zijn er bij het opstellen van het plan geen strijdige situaties geconstateerd.

Tevens wordt in dit nieuwe plan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingen) ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Tevens is er tijdens de reguliere informatieavond van het ontwikkelteam mogelijkheid geweest kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en vragen te stellen. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Binnen de terinzageleggingstermijn zijn twee inspraakreacties ontvangen. Buiten de termijn is één reactie ontvangen.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak- en overlegreacties, die als een separate bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ontwikkeling en grondzaken
2. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
3. Ministerie van Defensie;
4. Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Rotterdam;
5. Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
7. Hoogheemraadschap van Delfland;
8. DCMR;
9. Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”;
10. NV Nederlandse Gasunie;
11. KPN Telecom;
12. Stedin;
13. Kamer van Koophandel;
14. Luchtverkeersleiding Nederland;
15. Natuur- en Vogelwacht Rotta;
16. Natuur- en milieufederatie Zuid-Holland;
17. Gemeente Zoetermeer.

Binnen de terinzageleggingstermijn hebben de onder punt 1, 2, 5, 6, 7 en 13 genoemde instanties inhoudelijk op het plan gereageerd. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak- en overlegreacties, die als separate bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die grotendeels actualisering van bepaalde beleidsstukken en technische verbeteringen behelsden en nauwelijks inhoudelijke wijzigingen betroffen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de termijn zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota Zienswijzen, die als separate bijlage bij het plan is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vastgesteld. De wijzigingen zijn verwoord in de Nota zienswijzen en Staat van Wijzigingen die als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan horen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	**INLEIDENDE REGELS**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**13**
Artikel 3	Bedrijf - Gemaal	13
Artikel 4	Gemengd - 1	14
Artikel 5	Gemengd - 2	19
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Horeca - Zalencentrum	25
Artikel 8	Kantoor - Praktijkruimte	28
Artikel 9	Maatschappelijk	29
Artikel 10	Tuin	31
Artikel 11	Tuin - Erf	33
Artikel 12	Tuin - Parkeren	34
Artikel 13	Tuin - Parkeren 2	36
Artikel 14	Verkeer	38
Artikel 15	Verkeer - Parkeren	39
Artikel 16	Verkeer - Railverkeer	41
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	43
Artikel 18	Verkeer - Wegverkeer	45
Artikel 19	Water	46
Artikel 20	Wonen	48
Artikel 21	Wonen - 2	53
Artikel 22	Wonen - Gestapeld	58
Artikel 23	Wonen - Uit te werken	62
Artikel 24	Leiding - Gas	68
Artikel 25	Leiding - Riool	70
Artikel 26	Waarde - Archeologie 1	72
Artikel 27	Waarde - Archeologie 2	74
Artikel 28	Waarde - Archeologie 3	76
Artikel 29	Waarde - Archeologie 4	78
Artikel 30	Waterstaat - Waterkering	80
HOOFDSTUK 3	**ALGEMENE REGELS**	**81**
Artikel 31	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 32	Algemene bouwregels	82
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	84
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	87
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 36	Algemene wijzigingsregels	90
Artikel 37	Algemene procedureregels	94
HOOFDSTUK 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**95**
Artikel 38	Overgangsrecht	95
Artikel 39	Slotregel	96

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten (gemengd)
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen)
Bijlage 3	Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0104-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtergevel

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw.

1.7 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achterste bouwgrens van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.8 afvalinzamelsysteem:

een al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerk/voorziening ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.9 ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    - het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;

- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.14 ASVV 2004:

“Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) in april 2004.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd.

1.17 bedrijf aan huis

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

a. die in de bij deze regels als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen) zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
b. geen horeca of detailhandel zijnde; en
c. geen sterke publieksaantrekkende werking hebben

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, zoals werkkasten, kantine, toiletten en douches.

1.19 beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.20 beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.21 beroepsmatige werkruimte

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.22 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.23 bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijzondere woonvorm:

met wonen vergelijkbare huisvesting, waarbij sprake is van al dan niet zelfstandige woningen en/of wooneenheden gecombineerd ten behoeve van personen die geestelijke, lichamelijke en/of andere zorg behoeven waarbij de woonfunctie wordt gecombineerd met gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die al dan niet direct ten dienste staan van de bewoners, zoals gezinsvervangende tehuizen, bejaardencentra en zorgwonen; ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen kan gedacht worden aan gemeenschappelijke voorzieningen zoals een keuken, eetkamer en recreatieruimten, maar ook aan voorzieningen gericht op zorg en wellness, zoals medische voorzieningen en sportieve voorzieningen (fitnessruimten).

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen.

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.35 carport:

een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's zonder tot de constructie behorende wanden.

1.36 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen.

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Zie ook het begrip 'webwinkel:'.

1.38 detailhandelsbedrijf:

een bedrijf dat zich richt op detailhandelsactiviteiten eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht.

1.39 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een uitzendbureau, een bankfiliaal, een makelaar, een reisbureau, een kapsalon en een apotheek.

1.40 eengezinswoning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.41 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.42 erfafscheiding

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst.

1.43 erfbebouwing

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.44 evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke.

1.45 evenemententerrein:

een voor het publiek toegankelijk grondgebied waar verrichtingen van vermaak en gebeurtenissen op het gebied van recreatie, kunst, cultuur en sport plaatsvinden en waarbij de openbare orde, de normale loop van het verkeer of het reguliere gebruik van het terrein in het gedrang komt;

1.46 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in omvang alsof die bedrijfsmatig is, aanbieden van prostitutie door natuurlijke personen, groep van personen en/of rechtspersonen, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.47 gebouw:

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

1.48 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.49 geluidgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder.

1.50 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.51 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.52 horeca:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels wordt de volgende indeling in categorieën aangehouden.

1. Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
   a. daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
   b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt.
2. Nachthoreca: horecabedrijven die zich richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt, waaronder cafés, bars, partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
3. Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

1.53 hogere grenswaarde:

een waarde die ligt tussen de voorkeurswaarde en de maximale waarde voor geluid.

1.54 hoofdgebouw:

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

1.55 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.56 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie), waaronder een advocatenkantoor.

1.57 kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

1.58 kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.59 maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening en/of niet zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening.

1.60 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.61 onderkomen:

een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.62 openbaar gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.63 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats met maximaal twee aaneengesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend).

1.64 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein;
c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
    1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
    2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
    3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.65 perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.66 perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.67 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.68 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.69 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
4. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 standplaats

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.71 straatmeubilair:

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen, abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

1.72 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.73 uitstallingen

stellage ten behoeve van het uitstallen van producten waarbij de uitstalling uitsluitend en zodanig ter hoogte van de gevel van de aangrenzende detailhandelsfunctie wordt geplaatst dat een vrije doorgang, in een zoveel mogelijke rechtdoorgaande lijn, van minimaal 1,5 meter breed is gewaarborgd voor bijvoorbeeld voetgangers en rolstoelgebruikers.

1.74 voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.75 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.76 webwinkel:

Online verkoop van goederen.

1.77 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.78 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.79 zijgevel:

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, gelegen tussen de voor- en achtergevel van een gebouw.

1.80 zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.81 zolder:

een gedeelte van een gebouw, gelegen onder een kap, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.3 de bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 de bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 de verkoopvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gemaal

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gemaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gemaal met de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. verhardingen, wegen en paden;
c. in- en uitritten;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', met dien verstande, dat de bouwhoogte van het gebouw binnen het bouwvlak gelegen ten oosten van de Oudelandselaan wordt gemeten vanaf de hoogte van het aangrenzende fietspad ten noorden van de bestemming;
c. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

3.2.3 Andere bouwwerken

a. Op gebouwen mogen andere bouwwerken zoals borstweringen, worden gebouwd, waarbij de in lid 3.2.2 gegeven maat met ten hoogste 1,5 m mag worden overschreden, en
b. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. horeca;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren en/of praktijkruimten;
f. wonen;
g. bijzondere woonvormen;
h. overige tot een gemengd centrumgebied behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen, met dien verstande, dat:

1. de niet woonfuncties als bedoeld onder a, b en c voor ten minste 85% van de (bedrijfs)vloeroppervlakten op de begane grondlaag zullen worden gesitueerd;
2. voor wat betreft de detailhandelsbedrijven:
    - de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 3.100 m^2 mag bedragen en de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 2' niet meer dan 3.750 m^2 mag bedragen;
    - binnen de in lid 4.1 bedoelde bestemming één detailhandelsvestiging (supermarkt) met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 2.200 m^2 en een verkoopvloeroppervlakte van niet meer dan 1.800 m^2 mag worden gerealiseerd;
    - de bevoorrading van de supermarkt in hoofdzaak dient te geschieden ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
    - de bedrijfsvloeroppervlakte van de overige detailhandelsbedrijven per vestiging niet meer dan 300 m^2 mag bedragen;
    - de detailhandelsvestigingen dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met uitzondering van de zone langs de Zilvergracht;
3. van dienstverlenende bedrijven:
    - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 400 m^2 en de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 2' niet meer dan 750 m^2 mag bedragen;
    - de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 200 m^2 mag bedragen;
    - de dienstverlenende bedrijven dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied';
4. ten aanzien van horecabedrijven:
    - uitsluitend 'lichte horeca' (zie artikel1, lid 1.52 onder 1) mogen worden gerealiseerd;
    - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 500 m^2 mag bedragen en de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 2' niet meer dan 500 m^2 mag bedragen;
    - de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 300 m^2 mag bedragen;
    - de horecabedrijven dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met uitzondering van de zone langs de Zilvergracht;
5. van de maatschappelijke doeleinden:

- de totale (bedrijfs)vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m^2 mag bedragen;
- de voorzieningen hoofdzakelijk zullen worden gesitueerd aan de westzijde van de bestemming in de zone langs de bestemming 'Verkeer - Parkeren';
- de voorzieningen hoofdzakelijk zullen worden gesitueerd op de eerste, tweede en derde bouwlaag;

6. ten aanzien van kantoren/praktijkruimten:
   - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 300 m^2 mag bedragen;
7. ten aanzien van de woningen:
   - het aantal woningen ten minste 50 zal bedragen en ten hoogste 75 mag bedragen, waarbij in hoofdzaak dient te worden uitgegaan van gestapelde woningen, waarbij in de zone langs de Zilvergracht 8 eengezinswoningen mogen worden gebouwd.
   - de woningen dienen in hoofdzaak te worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersbestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. van een gebouw de goothoogte en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' en/of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';

b.
   1. binnen de gedeelten van de bouwvlakken waarbij de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is gegeven dienen de gebouwen, voor zover deze grenzen aan een verkeersbestemming ('Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Verkeer - Parkeren') te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling van ten minste 45^0 en ten hoogste 70^0 zal bedragen;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de goothoogte worden overschreden door verhoogde gevels op voorwaarde, dat:
      - de totale lengte van de verhoogde gevels niet meer mag bedragen dan 55% van de gevellengte per aanduidingsvlak;
      - de breedte van de verhoogde gevel niet meer dan 9 m bedragen;
      - de hoogte van de verhoogde gevel niet meer mag bedragen dan de ter plaatse maximaal toegestane bouwhoogte;
      - tussen de verhoogde gevels als hierboven bedoeld dakvlakken dienen te worden gehandhaafd met een breedte van ten minste 5 m;

c.
   1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2 m meer mag bedragen dan de maximale bouwhoogte voor gebouwen als bedoeld onder a;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen op de eerste bouwlaag tevens bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte, waaronder begrepen:
      - straatmeubilair;
      - voor het bouwen van tuinkasten en/of overkappingen op de buitenruimte van de aan de Zilvergracht te bouwen woningen, waarbij de grondoppervlakte per woning niet meer dan 8 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);

- voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de buitenvoorzieningen bij de maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 4.1 onder d, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m^2 mag bedragen, de grondoppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m^2 mag bedragen, de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen, gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);
- overkappingen, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 20 m^2 en de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);
- overige voorzieningen ten behoeve van het gemeenschappelijk gebruik van de binnenplaats waarbij de hoogte van ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);

d. de maatvoeringen van de gebouwen zijn niet van toepassing op borstweringen behorende bij terrassen op voorwaarde dat deze niet meer bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de voet;
e. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3.2 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2 onder a en c:
   1. voor het verschuiven van de aanduidingsgrenzen als bedoeld in lid 4.2 onder a en b met ten hoogste 3,5 m;
   2. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 5 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte indien dit in verband met de inrichting van de buitenruimte in relatie tot het medegebruik ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen gewenst of noodzakelijk is;
b. lid 4.1 onder 5 en 7:
   1. voor de bouw van bijzondere woonvormen in plaats van de eengezinswoningen en/of gestapelde woningen;
   2. voor de bouw van maatschappelijke (zorg)voorzieningen al dan niet gecombineerd met bijzondere woonvormen op locaties waar is voorzien in de bouw van gestapelde woningen;
   3. voor de bouw van dienstverlenende bedrijven en/of maatschappelijke doeleinden op de begane grondlaag van de bebouwing aan de Zilvergracht.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Aan de afwijkingsregels als opgenomen in lid 4.3.1 zal slechts medewerking worden verleend indien de effecten van de omgevingsvergunning:

1. een bijdrage leveren aan de doelstelling van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen en/of er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur, dan wel
2. geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen dan wel er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur en
3. voldaan kan worden aan de noodzakelijke parkeervoorzieningen mede gelet op de richtlijnen als opgenomen in het geldende parkeerbeleid, en
4. het bepaalde in lid 4.3.2 past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van bijzondere woonvormen, en

5. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat toepassing van de afwijkingsbepalingen in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (gemengd), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
    1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage bij deze planregels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
    2. mits geen bedrijven/bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, meldingplichtig of vergunningplichtig zijn;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;

e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. horeca;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren en/of praktijkruimten;
f. wonen;
g. overige tot een gemengd centrumgebied behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen, met dien verstande, dat:

1. de niet woonfuncties als bedoeld onder a, b, c, d en e voor ten minste 90 % van de (bedrijfs)vloeroppervlakten op de begane grondlaag zullen worden gesitueerd;
2. van de detailhandelsbedrijven:
    - de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 1.600 m^2 mag bedragen en de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 1' als bedoeld in artikel 4 niet meer dan 3.750 m^2 mag bedragen;
    - binnen de in lid 5.1 bedoelde bestemming één detailhandelsvestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 500 m^2 mag worden gerealiseerd;
    - van de overige detailhandelsbedrijven de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 300 m^2 per vestiging mag bedragen;
    - de detailhandelsvestigingen dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer';
3. van dienstverlenende bedrijven,
    - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 400 m^2 en de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 1' niet meer dan 750 m^2 mag bedragen
    - de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 250 m^2 mag bedragen;
    - de dienstverlenende bedrijven dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied';
4. ten aanzien van horecabedrijven:
    - uitsluitend 'lichte horeca' (zie artikel 1.52 horeca onder 1) mogen worden gerealiseerd;
    - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte binnen deze bestemming niet meer dan 300 m^2 mag bedragen en de totale bedrijfs-vloeroppervlakte binnen deze bestemming en de bestemming 'Gemengd - 1' als bedoeld in artikel 4 niet meer dan 500 m^2 mag bedragen;
    - de horecabedrijven hoofdzakelijk dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemmingen 'Verkeer';
5. van de maatschappelijke doeleinden:
    - de totale (bedrijfs)vloeroppervlakte niet meer dan 1.300 m^2 mag bedragen;
    - de voorzieningen hoofdzakelijk zullen worden gesitueerd aan de noord- en de oostzijde van de bestemming in de zone langs de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
6. ten aanzien van kantoren en praktijkruimten:
    - de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 500 m^2 mag bedragen;
    - de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 300 m^2 mag bedragen;

- de gezamenlijke grondoppervlakte van kantoren en maatschappelijke doeleinden als bedoeld onder 6 niet meer dan 1.300 m^2 mag bedragen;
- de vestigingen dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';

7. ten aanzien van de woningen:
    - het aantal woningen ten minste 50 zal en ten hoogste 75 mag bedragen,
    - als woningen uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
    - de woningen dienen in hoofdzaak te worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersbestemmingen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. van een gebouw de goothoogte en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' en/of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';

b.
    1. binnen de gedeelten van de bouwvlakken waarbij de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is gegeven dienen de gebouwen, voor zover deze grenzen aan een verkeersbestemming ('Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'), te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling van ten minste 45^0 en ten hoogste 70^0 zal bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de goothoogte worden overschreden door verhoogde gevels op voorwaarde, dat:
        - de totale lengte van de verhoogde gevels niet meer mag bedragen dan 55% van de gevellengte per aanduidingsvlak
        - de breedte van de verhoogde gevel niet meer dan 9 m bedragen;
        - de hoogte van de verhoogde gevel niet meer mag bedragen dan de ter plaatse maximaal toegestane bouwhoogte;
        - tussen de verhoogde gevels als hierboven bedoeld dakvlakken dienen te worden gehandhaafd met een breedte van ten minste 5 m;

c.
    1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2 m meer mag bedragen dan de maximale bouwhoogte voor gebouwen als bedoeld onder a;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen op de eerste bouwlaag tevens bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte, waaronder begrepen:
        - straatmeubilair;
        - overkappingen, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 20 m^2 en de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);
        - overige voorzieningen ten behoeve van het gemeenschappelijk gebruik van de binnenplaats waarbij de hoogte van ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf het dakvlak (het aansluitend terrein op het binnenterrein);

d. de maatvoeringen van de gebouwen zijn niet van toepassing op borstweringen behorende bij terrassen op voorwaarde dat deze niet meer bedragen dan 1,5 m gemeten vanaf de voet;

e. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

a. lid 5.2:
    1. voor het verschuiven van de aanduidingsgrenzen als bedoeld in lid 5.2 onder a en b met ten hoogste 3,5 m;
    2. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 5 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte indien dit in verband met de inrichting van het binnenterrein in relatie tot het medegebruik ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen gewenst of noodzakelijk is.

Aan de afwijkingsregels zal slechts medewerking worden verleend indien de effecten van de omgevingsvergunning:

b. een bijdrage leveren aan de doelstelling van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen en/of er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, dan wel
c. geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen dan wel er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke structuur

en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat toepassing van de afwijkings- c.q. wijzigingsbepalingen in redelijkheid dient te worden verleend dan wel niet kan worden geweigerd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;

i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (gemengd), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
    1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage bij deze planregels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
    2. mits geen bedrijven/bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, meldingplichtig of vergunningplichtig zijn;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. water;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
f. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
g. in- en uitritten;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer;
j. geluidsafschermende of -werende voorzieningen;
k. medegebruik voor evenementen, voor zover gelegen ten oosten van de Oudelandselaan en ten zuiden van de Gouden Griffelplantsoen;

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen, waaronder bruggen, overige kunstwerken, geluidsschermen en straatmeubilair ten behoeve van de aangrenzende verkeersbestemmingen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 10 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor:

a. de bouw van een berging ten behoeve van een schooltuin, waarbij:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 25 m^2 mag bedragen;
    2. de goothoogte niet meer dan 3 m;
    3. de dakhelling niet meer dan 30^0 mag bedragen;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
b. voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het gebruik van de gronden als schooltuin, waaronder begrepen terreinafscheidingen, waarbij de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van

a. het bepaalde in lid 6.1 voor het medegebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden als schooltuin tot een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 500 $m^{2;}$
b. het bepaalde in lid 6.1 voor het gebruik van maximaal 10% van het bestemmingsvlak ten behoeve van de aanleg van halfverharde parkeervoorzieningen.

Artikel 7 Horeca - Zalencentrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca - Zalencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een sociaal/cultureel centrum;
b. een zalen-/partycentrum;

met daaraan ondergeschikt:

c. terrassen;
d. bedrijfswoning;
e. wegen en paden;
f. tuinen en erven;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. straatmeubilair.

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijfswoning;
b. 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeervoorzieningen en een geluidsscherm;
c. 'specifieke bouwaanduiding - monument' zijn de betreffende gebouwen mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan de gebouwen eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

7.2 Bouwregels

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

7.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;

b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de diepte gemeten uit:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand tot:
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
      - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
   4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
   2. de afstand tot:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
      - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
   3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt 150 m² en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca - Zalencentrum', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

7.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 2 m voor een geluidsscherm ter hoogte van het parkeerterrein op de zuidelijke erfgrens;
b. 1 m voor alle overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
c. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
d. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

7.3.2 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
   1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
   2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m.

Artikel 8 Kantoor - Praktijkruimte

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor - Praktijkruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor praktijkruimten voor bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 1 conform de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen) en voor zover niet doorgehaald - met de daarbij behorende bouwwerken.

8.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°;
d. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

8.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij

1. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van de gebouwen;
2. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
   a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
   b. 2 m voor andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water;

met de daarbij behorende bebouwing**.**

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°;
d. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

9.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. de hoogte voor gebouwen als bedoeld in 9.2.2 onder b binnen het bouwvlak;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak;
c. 5 m voor overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2 bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van bijgebouw en/of overkapping, waaronder fietsenstallingen, buiten het bouwvlak, waarbij:
   1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2 per bestemmingsvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
b. de bouw van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
   1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
   2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
c. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;

d. het verhogen van de maximale goothoogte tot 13 m, en de maximale bouwhoogte tot 16 m over maximaal 30% van het bebouwingsvlak.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend een erker, entree- of tochtportaal worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
b. de diepte, gemeten vanuit de gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m.

10.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor de bouw van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel van een hoofdgebouw, zoals gesitueerd op de aangrenzende gronden, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit:
        - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
        - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de afstand tot:
        - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
        - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
        - op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot

een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen en pergola's op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedraagt;
   2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 3 m bedraagt.

c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 voor de bouw van andere bouwwerken, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 11 Tuin - Erf

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor `Tuin - Erf` aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erven en
b. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

11.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding in de vorm van een tunnel en/of een brug.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' een tunnel en/of een brug met een maximale bouwhoogte van 6 m;
b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen waarbij de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van dierenverblijven op voorwaarde dat:

a. per perceel met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha een dierenverblijf met een grondoppervlakte van ten hoogste 25 m² mag worden gebouwd;
b. van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
c. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens ten minste 5 m zal bedragen.

Artikel 12 Tuin - Parkeren

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeervoorzieningen, waarbij:
   1. binnen de bestemming ten minste één parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd;
   2. van iedere parkeerplaats de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m dient te bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

a. op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
b. bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar en te allen tijde volledig bruikbaar dienen te blijven.

12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen alleen worden gebouwd:

a. een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:
   1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
   2. de diepte, gemeten vanuit de gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
   3. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
   4. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
   5. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
b. bij iedere hoofdgebouw mag, naast de zijgevel van het hoofdgebouw, een overkapping, zoals een carport worden gebouwd, waarbij:
   1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m^2 mag bedragen;
   2. de overkapping op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden geplaatst;
   3. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

12.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor de bouw van aanbouwen en/of bijgebouwen aan de zijgevel van een hoofdgebouw, zoals gesitueerd op de aangrenzende gronden, waarbij:
   1. het bepaalde in lid 12.1 onder a onverminderd van toepassing is;
   2. de diepte gemeten uit:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   3. de afstand tot:
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
      - op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen en pergola's op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedraagt;
   2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 3 m bedraagt;
   3. de binnen de bestemming te realiseren parkeervoorzieningen vrij toegankelijk blijven.
c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 voor de bouw van andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

12.4 Specifieke gebruiksregels

De inrichting van gronden mag niet zodanig worden gewijzigd dat deze gronden niet langer kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder a sub 2 voor een kleiner oppervlak van de parkeerplaats tot een minimum van 12 m^2.

Artikel 13 Tuin - Parkeren 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeervoorzieningen, waarbij:
   1. binnen de bestemming ten minste twee parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd;
   2. van iedere parkeerplaats de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m dient te bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen;

met de daarbij behorende bouwwerken**.**

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

a. op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
b. bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar en te allen tijde volledig bruikbaar dienen te blijven.

13.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen alleen worden gebouwd:

a. een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:
   1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
   2. de diepte, gemeten vanuit de gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
   3. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
   4. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
   5. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
b. bij iedere hoofdgebouw mag, naast de zijgevel van het hoofdgebouw, een overkapping, zoals een carport worden gebouwd, waarbij:
   1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m^2 mag bedragen;
   2. de overkapping op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden geplaatst;
   3. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

13.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 voor de bouw van aanbouwen en/of bijgebouwen aan de zijgevel van een hoofdgebouw, zoals gesitueerd op de aangrenzende gronden, waarbij:
   1. het bepaalde in lid 13.1 onder a onverminderd van toepassing is;
   2. de diepte gemeten uit:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   3. de afstand tot:
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
      - op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen en pergola's op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedraagt;
   2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 3 m bedraagt;
   3. de binnen de bestemming te realiseren parkeervoorzieningen vrij toegankelijk blijven.
c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3 voor de bouw van andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden zodanig te gebruiken dat geen gebruik kan worden gemaakt van de in lid 13.1 onder a bedoelde parkeervoorzieningen.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 onder a sub 2 voor een kleiner oppervlak van de parkeerplaats tot een minimum van 12 m^2.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
d. overdekte fietsenstallingen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. bermen, groenvoorzieningen en water;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
i. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. uitstallingen ter hoogte van winkels in de aangrenzende bestemming Gemengd - 1 of Gemengd - 2;
l. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

met de daarbij behorende bouwwerken, waarbij, voor zover een “dwarsprofiel” op de verbeelding is aangegeven, de inrichting van de weg dient te voldoen aan de bij het dwarsprofiel aangegeven maatvoering.

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' zijn de gronden bestemd voor een onderdoorgang voor het kruisend verkeer.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van de onder lid 14.1.2 genoemde tunnel mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. bouwwerken ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en watergangen, zoals bruggen, viaducten en duikers mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

Artikel 15 Verkeer - Parkeren

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeervoorzieningen;
b. ontsluitingswegen;
c. fiets- en voetpaden;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. bermen, groenvoorzieningen en water;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

15.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de ontsluiting van de parkeervoorzieningen te geschieden ter plaatse van die aanduiding.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 15.1 genoemde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

a. bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen, waaronder begrepen straatmeubilair, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m boven de toegestane bouwhoogte zoals bedoeld onder d;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - molenstomp' zijn de aangewezen gronden, in afwijking van het bepaalde in lid 15.1 uitsluitend bestemd voor behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarde van de resten van de voormalige watermolen met de daarbij behorende bouwwerken, waarbij de hoogte van de bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' de onder d bedoelde bouwwerken slechts mogen worden opgericht indien ter plaatse een talud ten behoeve van de spoordijk wordt gehandhaafd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m boven de toegestane bouwhoogte zoals bedoeld onder d;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerdek' een gebouwde parkeervoorziening (parkeerdek), waarbij de hoogte van het parkeerdek niet meer mag bedragen dan aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', waarbij de bouwhoogte mag worden overschreden met maximaal 10 m ten behoeve van straatmeubilair;

e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 voor de bouw van gebouwen en/of overkappingen op het parkeerdek als bedoeld in lid 15.2.3 onder d ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, waarbij:

a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50 m^2 mag bedragen;
b. van overkappingen de oppervlakte (bij een verticale projectie) niet meer dan 50 m^2 mag bedragen;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, gemeten vanaf het direct aansluitend terrein (parkeerdek).

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

a. een raillijn met bijbehorende sporen, bovenleiding, wissels en overige constructies;
b. kunstwerken, zoals dijklichamen, viaducten en tunnels;
c. veiligheids-, onderhouds-, communicatie- en bereikbaarheidsvoorzieningen;
d. (overdekte) fietsenstallingen;
e. voorzieningen ter voorkoming of beperking van watervervuiling;
f. geluidsafschermende voorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. kruisende wegen en water;
i. bermen, groenvoorzieningen en water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
l. in- en uitritten;
m. straatmeubilair.

16.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding

a. 'specifieke vorm van verkeer - halte ov' zijn de gronden tevens bestemd voor haltevoorzieningen, zoals wachtruimtes voor passagiers, voorzieningengebouw voor personeel en voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van die haltevoorzieningen en kaartverkoop;
b. 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug.

16.2 Bouwregels

Op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 16.1 genoemde doeleinden, en met inachtneming van de onderstaande regels:

a. de bouwhoogte van de draagconstructie voor de bovenleiding mag niet meer bedragen dan 10 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
b. de gebouwen, ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening, op de gronden bedoeld in lid 16.1.2 (aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halte ov'), mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
c. de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, op de gronden bedoeld in lid 16.1.2 (aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halte ov'), ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening mag niet meer bedragen dan 10 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' tevens bouwwerken ten behoeve van een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
e. de bouwhoogte van een gebouwde fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 3 m;
f. de oppervlakte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
g. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;

h. voor overige andere bouwwerken ten behoeve van de spoorlijn zoals verkeersgeleiding en portalen waarbij de hoogte gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf, niet meer dan 10 m mag bedragen;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van nutsvoorzieningen (o.a. trafohuisjes) ten behoeve van de verkeersgeleiding/beveiliging met een bouwhoogte van maximaal 3 m en gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 50 m^2;
b. de bouw van haltevoorzieningen buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 3 m en oppervlakte van maximaal 50 m^2;
c. de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

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

a. woonstraten, woonerven en pleinen, waar auto's niet zijn toegestaan;
b. calamiteitenontsluiting;
c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
d. (overdekte) fietsenstallingen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. bermen, groenvoorzieningen en water;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
i. in- en uitritten;
j. uitstallingen ter hoogte van winkels in de aangrenzende bestemming Gemengd - 1 of Gemengd - 2;
k. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
l. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

17.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'detailhandel' zijn de gronden tevens bestemd voor een standplaats voor detailhandel;
b. 'evenemententerrein' tevens voor evenementen;
c. 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een fietsenstalling;
d. 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor regionale fietsverbindingen;
e. 'terras' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor (al dan niet overkapte) terrassen bij horecagelegenheden die in de aangrenzende bestemming mogelijk zijn gemaakt.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 17.1.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

17.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 17.1.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling' mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van fietsenstallingen worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. op de in lid 17.1 bedoelde gronden mag tevens een gebouw ten behoeve van de beheerder van een fietsenstalling worden gebouwd, waarbij:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 15 m²;
    2. de goothoogte niet meer dan 3 m en
    3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
c. overige andere bouwwerken, zoals bruggen, kunstwerken, straatmeubilair en speelvoorzieningen mogen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;

Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een lokale en regionale ontsluitingsfunctie bestaande uit maximaal 2 x 1 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
b. woonstraten, woonerven en pleinen;
c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
d. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
f. (overdekte) fietsenstallingen;
g. geluidsafschermende voorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. kruisende wegen en water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
l. in- en uitritten;
m. bermen, groenvoorzieningen en water;
n. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

18.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de gronden tevens bestemd ten behoeve van een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd;

18.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken zoals bruggen, viaducten, kunstwerken, straatmeubilair en speelvoorzieningen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.);
c. oevers en landtongen;
d. groenvoorzieningen;
e. taluds;
f. bruggen.

19.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'oever' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor oevers en taluds;
b. 'specifieke vorm van water - landtong/steiger' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg van openbare dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een dam, steigers of vlonders; deze voorzieningen zullen worden ontsloten vanaf de aangrenzende openbare ruimten.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming en kunstwerken, zoals bruggen en dammen (al dan niet met duikers) ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende verkeers- en/of woonbestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
b. de bouw van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 5 m, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
c. de bouw van vlonders op de gronden als bedoeld in lid 19.1.2 onder a, waarbij de bouwhoogte van borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies niet meer dan 1 m mag bedragen.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

19.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 19.1.2 onder a genoemde gronden (oever) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen, zoals afgraven en/of ophogen van het talud uit te voeren.

19.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 19.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

19.5.3 Toelaatbaarheid

De in 19.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen:

a. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan waterstaatkundige belangen;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of webwinkel;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

20.1.2 Specifiek

a. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn de gronden mede bestemd voor een kantoor;
b. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' zijn de gronden mede bestemd voor een beroep aan huis;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' zijn de gronden in afwijking van het bepaalde in lid 20.1.1 uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van ten minste één parkeerplaats met een oppervlakte van ten minste 12 m^2 en een huishoudelijke bergruimte;

met de daarbij behorende bouwwerken.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

20.2.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' mogen alleen bouwwerken worden gebouwd indien de parkeerplaats vrij toegankelijk blijft.

20.2.3 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)';
c. ten aanzien van de dakhelling geldt dat voor hoofdgebouwen die
    1. op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn aangegeven; de dakhelling tussen de 30° en 60° bedraagt;
    2. op de verbeelding uitsluitend met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zijn aangegeven; worden uitgevoerd met een plat dak;
    3. op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden) zijn aangegeven; de dakhelling niet meer bedraagt dan aangeven;
d. indien de onder c bedoelde aanduidingen ontbreken, mag de dakhelling niet meer bedragen dan zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van het plan;
e. in afwijking van het bepaalde onder b mag de goot- en/of bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' niet meer bedragen dan aangegeven;
f. hoofdgebouwen dienen in de (voor)gevelrooilijn te worden gebouwd;

g. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

20.2.4 Dakkapellen

De goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw - wordt buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien bedraagt minimaal 30 graden;
c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1, 75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
h. de dakkapel plat is afgedekt.

20.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    3. op de uitbouw zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een bouwhoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
    4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit:
        - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
        - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de afstand tot:
        - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    4. op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
    5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;

2. de afstand tot:
    - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
    - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
    - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    - (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

d. bij iedere woning mogen vrijstaande overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
    2. de afstand tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
    4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
e. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b, c en d mogen slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft en:
    1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
    2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
    3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt.

20.2.6 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 20.2 voor de bouw van gebouwde erf- en terreinafscheidingen op perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar gebied waarbij de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen op voorwaarde dat de binnen de bestemming te realiseren parkeervoorzieningen vrij toegankelijk blijven;
b. het bepaalde in lid 20.2 voor de bouw van een carport op het perceelsgedeelte gelegen naast het hoofdgebouw, waarbij:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;

3. de carport wordt gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn;

c. het bepaalde in lid 20.2.3 onder b voor een maximaal 3 m hogere goothoogte over maximaal 70% van de breedte van de gevel ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;
d. het bepaalde in lid 20.2.3 onder f voor het bouwen van een hoofdgebouw waarbij de voorgevel voor of achter de voorgevelrooilijn of niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn staat met een maximale afwijking van 2 m;
e. het bepaalde in lid 20.2.3 onder d voor het bouwen van een afwijkende dakhelling of kapvorm;
f. het bepaalde in lid 20.2.5 onder a, b en c voor een afwijkende goot- en bouwhoogte van een aanbouw, bijgebouw of overkapping aan de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw of van een vrijstaand bijgebouw tot maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
g. het bepaalde in lid 20.2.5 onder c voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Parkeervoorzieningen

Het is verboden de gronden zodanig te gebruiken dat geen gebruik kan worden gemaakt van de in lid 20.1.2 onder c bedoelde parkeergelegenheid.

20.4.2 Aantal woningen

Voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit bouwvlak niet worden vergroot of verkleind.

20.4.3 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale beroepsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

20.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt gerekend het exploiteren van een webwinkel waarbij sprake is van uitstallen ten verkoop of het ter plaatse leveren of afhalen van goederen.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor ambachtelijke/verzorgende bedrijven, voor zover aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de bedrijfsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

Artikel 21 Wonen - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of webwinkel;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen, waarbij per woonperceel de gronden, in afwijking van het onder a en b bedoelde, in ieder geval bestemd zijn voor ten minste twee parkeerplaatsen, waarbij:
    1. de grondoppervlakte van een parkeerplaats ten minste 18 m^2 dient te bedragen;
    2. de breedte van een parkeerplaats ten minste 3 m dient te bedragen;
    3. de lengte van een parkeerplaats ten minste 6 m dient te bedragen;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
b. de voorgevel van de hoofdgebouwen wordt in, evenwijdig of met een hoek van ten hoogste 30° ten opzichte van de voorgevelrooilijn gebouwd;
c. de afstand van een vrijstaande eengezinswoning tot beide zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen en de afstand van een twee aaneengesloten eengezinswoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)';
e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van een hoofdgebouw over een breedte van ten hoogste 30% van een gevel 2,5 m meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)';
f. ten aanzien van de dakhelling geldt dat voor hoofdgebouwen die op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn aangegeven, dat de dakhelling tussen de 30° en 60° dient te bedragen;
g. de diepte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 11 m bedragen; indien het op de verbeelding opgenomen bouwvlak dieper is, mag - in afwijking van het bepaalde onder d., e. en f. - voor het deel van het bouwvlak dat buiten deze 11 meter valt, de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het voorste deel van het hoofdgebouw; vermeerderd met ten hoogste 0,3 m tot een maximum bouwhoogte van 3,5 m; deze bouwhoogte mag worden overschreden door borstweringen met een bouwhoogte van 1,5 m;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
i. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

21.2.3 Dakkapellen

De goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw - wordt buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien bedraagt minimaal 30 graden;
c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1, 75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
h. de dakkapel plat is afgedekt.

21.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    3. op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een bouwhoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
    4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit:
        - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
        - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de afstand tot:
        - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
        - de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    4. op de uitbreiding zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
    5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m;
    2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
    3. de afstand tot:
        - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;

- de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
- de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
- (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;

4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

d. bij iedere woning mogen vrijstaande overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m;
   2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
   3. de afstand tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
   4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; grenzend aan openbaar gebied; minimaal 2 m zal bedragen;
   5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; niet grenzend aan openbaar gebied; minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
   6. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
e. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b, c en d mogen slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft en:
   1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
   2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
   3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt.

21.2.5 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 21.2 voor de bouw van een carport op het perceelsgedeelte gelegen naast het hoofdgebouw, waarbij:
   1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
   3. de carport wordt gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn;
b. het bepaalde in lid 21.2.2 onder b voor het bouwen van een hoofdgebouw waarbij de voorgevel voor of achter de voorgevelrooilijn of niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn staat met een maximale afwijking van 2 m;

c. het bepaalde in lid 21.2.2 onder c voor het plaatsen van één zijgevel van een vrijstaande woning op een afstand van ten minste 2,5 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen en van een twee aaneengesloten eengezinswoning op een afstand van tenminste 2,5 m uit beide zijdelingse perceelsgrenzen, op voorwaarde dat:
    1. de som van de afstanden van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5,5 m bedraagt;
    2. verlening van de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste stedenbouwkundige structuur/verkaveling en
    3. de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
    4. de bij het hoofdgebouw behorende parkeervoorziening(gen) als bedoeld in 21.1 onder c, met een breedte van ten minste 3 m, blijft (blijven) gehandhaafd;
d. het bepaalde in lid 21.2.4 onder a voor een afwijkende goot- en bouwhoogte van een aanbouw, bijgebouw of overkapping aan de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw of van een vrijstaand bijgebouw tot maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
e. het bepaalde in lid 21.2.4 onder a voor het plaatsen van erfbebouwing op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn indien:
    1. de afstand tot de naar de weg toegekeerde perceelsgrens ten minste 6 m bedraagt;
    2. elders op het perceel ten minste één, vanuit het openbaar gebied bereikbare parkeerplaats wordt gehandhaafd.
f. het bepaalde in lid 21.2.2 onder f voor het bouwen van een afwijkende dakhelling of kapvorm.

21.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits er geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen zoals genoemd in lid 21.1 onder c vrij bereikbaar dienen te blijven.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Parkeervoorzieningen

Het is verboden de gronden zodanig te gebruiken dat geen gebruik kan worden gemaakt van de in lid 21.1 onder c bedoelde parkeergelegenheden.

21.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale beroepsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;

3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

21.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt gerekend het exploiteren van een webwinkel waarbij sprake is van uitstallen ten verkoop of het ter plaatse leveren of afhalen van goederen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor ambachtelijke/verzorgende bedrijven, voor zover aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de bedrijfsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

Artikel 22 Wonen - Gestapeld

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. op de begane grondlaag:
   1. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of webwinkel;
   2. (al dan niet gemeenschappelijke) ruimten ten behoeve van de bovengelegen woningen;
b. op de overige bouwlagen: woningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

22.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn de gronden, in afwijking van het bepaalde in lid 22.1.1 onder a, mede bestemd voor (gebouwde) parkeervoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

22.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)';
c. ten aanzien van de dakhelling geldt dat voor hoofdgebouwen die:
   1. op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn aangegeven; de dakhelling tussen de 30° en 60° bedraagt;
   2. op de verbeelding uitsluitend met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zijn aangegeven; worden uitgevoerd met een plat dak;
   3. op de verbeelding met de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden) zijn aangegeven; de dakhelling niet meer bedraagt dan aangeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van parkeervoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd;
e. ten aanzien van het bouwen is tevens het bepaalde in artikel 32 'Algemene bouwregels' van toepassing.

22.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. bij iedere hoofdgebouw mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
   3. op de uitbouw zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een bouwhoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;

4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de diepte gemeten uit:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand tot:
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
   4. op de uitbouw zijn veiligheidsvoorzieningen, zoals een balustrade of borstwering, tot een hoogte van 1,5 m toegestaan, tenzij het betreedbaar oppervlak zich dan binnen 2 m van een buurperceel bevindt;
   5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

c. de ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
   2. de afstand tot:
      - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
      - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw ten minste 1 m zal bedragen;
   3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

d. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
   2. de afstand tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
   3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

e. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b, c en d mogen slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - Gestapeld', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft en:
   1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - Gestapeld', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
   2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - Gestapeld', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
   3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - Gestapeld', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt.

22.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 22.2.2 onder c voor een maximaal 2 m hogere goothoogte over maximaal 25% van de breedte van de gevel.
b. het bepaalde in lid 22.2.3 onder a, b en c voor een afwijkende goot- en bouwhoogte van een aanbouw, bijgebouw of overkapping aan de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw of van een vrijstaand bijgebouw tot maximaal 4 m respectievelijk 5 m.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Aantal woningen

Voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit bouwvlak niet worden vergroot of verkleind.

22.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale beroepsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

22.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt gerekend het exploiteren van een webwinkel waarbij sprake is van uitstallen ten verkoop of het ter plaatse leveren of afhalen van goederen.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aanbouwen en/of bijgebouwen voor ambachtelijke/verzorgende bedrijven, voor zover aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
b. de bedrijfsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. er slechts detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.
h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

Artikel 23 Wonen - Uit te werken

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of webwinkel;
b. bedrijven;
c. kantoren;
d. praktijkruimten;
e. maatschappelijke voorzieningen, zoals educatieve, sociale, culturele, religieuze, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen, wijkvoorzieningen, sportvoorzieningen en andere openbare en bijzondere voorzieningen;
f. groen- en plantsoenvoorzieningen alsmede recreatieve terreinen, zoals speelterreinen;
g. stationsvoorzieningen;
h. recreatieve voorzieningen;
i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
j. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations en voorzieningen voor de warmtelevering en communicatie ten behoeve van het woongebied;
k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2.

23.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden mede bestemd voor het realiseren van een groengordel van circa 25 m breed tussen Westpolder en Bolwerk. Binnen de groengordel is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan;
b. 'ontsluiting' zullen de hoofdverkeersontsluitingspunten van het plangebied worden gesitueerd;
c. 'openbaar vervoer' zal een aansluiting uitsluitend voor openbaar vervoer en nooddiensten worden gerealiseerd. Regulering van deze aansluiting zal mede plaatsvinden door hetzij fysieke maatregelen (bussluis) hetzij verkeersmaatregelen op basis van de verkeerswetgeving. Openstelling van deze aansluiting voor autoverkeer, kan uitsluitend plaatsvinden na toepassing van de in artikel 23 opgenomen wijzigingsbepaling;
d. 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een moeraszone;
e. 'specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven' zijn de gronden mede bestemd voor bedrijven in combinatie met wonen;
f. 'wonen' dient ten aanzien van de bestaande woonbebouwing uit te worden gegaan van een planologische inpassing van deze percelen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de kadastrale gegevens.

23.2 Administratieve bepalingen

23.2.1 Uitwerkingsopdracht

Het bevoegd gezag dient, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 23.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

23.2.2 Bouwverbod

a. het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 23.1 bedoelde bestemming door het bevoegd gezag is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft;
b. het bevoegd gezag kan, zolang de onder a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, via een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het bevoegd gezag vastgesteld uitwerkingsplan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b kan het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van andere bouwwerken, onder de voorwaarde dat het andere bouwwerken betreft die voor de verdere ontwikkeling van het plangebied noodzakelijk zijn en die mogelijk kunnen worden gemaakt middels het bij recht in dit bestemmingsplan bepaalde.

23.2.3 Algemene bouwregel

Op de in lid 23.1 genoemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2 uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

23.2.4 Algemene gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

23.3 Uitwerkingsregels

23.3.1 Programma en bebouwing

a. Binnen de bestemming zullen ten minste 1.000 woningen en mogen ten hoogste 1.700 woningen worden gebouwd;
b. Van het aantal te bouwen woningen in het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" zal ten minste 20% in de sociale sector worden gebouwd;
c. Binnen de bestemming zal ten hoogste 4 ha worden aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen;
d. Voor het plangebied binnen een straal van 300 m van het station zal worden uitgegaan van een netto woningdichtheid tussen de 30 en 40 woningen per hectare. Voor de rest van het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" wordt uitgegaan van een woningdichtheid tussen de 26 en 33 woningen per hectare. Bij de berekening van de woningdichtheid wordt uitgegaan van een bruto-woongebied van circa 95 hectare;
e. Van het aantal te bouwen woningen in het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" mag ten hoogste 25% als gestapelde woningen worden gebouwd. Voor het overige zullen eengezinswoningen worden gebouwd;
f. Ten minste 60% van de bebouwing zal bestaan uit ten hoogste twee bouwlagen met kap; voor het overige is hogere bebouwing toegestaan, waarbij de volgende maxima richtinggevend zijn:
    1. voor eengezinswoningen drie bouwlagen al dan niet met een kap;
    2. voor gestapelde woningen vijf bouwlagen al dan niet met een kap;
    3. voor maatschappelijke doeleinden, eventueel gecombineerd met woonfuncties, zes bouwlagen al dan niet met kap;

4. voor bedrijfsdoeleinden een bouwhoogte van maximaal 10 m (inclusief kap); behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven'; waar een bouwhoogte van maximaal 9 m (inclusief kap) is toegestaan;

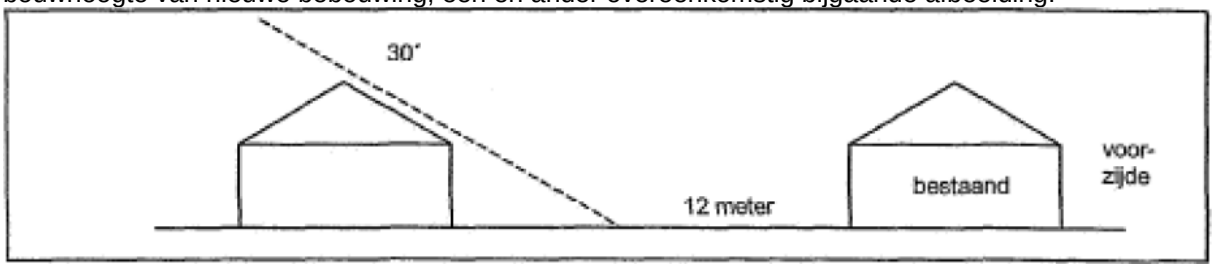
g. voor het benutten van bijzondere locaties en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan (eventueel via een afwijkingsbevoegdheid van het college) medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap;
h. eveneens kan (eventueel via een afwijkingsbevoegdheid van het college) medewerking worden verleend aan de bouw van bijzondere elementen, zoals hoogteaccenten (een toren).

23.3.2 Algemene uitgangspunten

a. Voor het plangebied dient bij de uitwerking te worden uitgegaan van het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu, passend binnen het dorpse karakter van Berkel en Rodenrijs en dat aansluit bij het reeds gerealiseerde woongebied binnen Westpolder en Bolwerk. Zo veel mogelijk rekening moet worden gehouden met:
   1. de integratie van de bestaande landschappelijke structuur en de bestaande landelijke kenmerken, waarbij met name gedacht wordt aan de aanwezige hoogteverschillen en de aanwezige kavelstructuur;
   2. kleinschalige stedenbouwkundige opzet, waarbij met name gedacht wordt aan spreiding van groen, water en bijzondere voorzieningen zodat het woongebied geleefd wordt;
   3. een zodanige inrichting van de stedenbouwkundige structuur dat de randen van het gebied, met name de Leewegzone, de Klapwijksevaart en de Bovenvaart met de aangrenzende Bergboezem zo veel mogelijk geïntegreerd worden;
   4. het voorkomen van eenzijdige nadruk op de woonfunctie door integratie van andere, hoofdzakelijk kleinschalige wijkverzorgende functies, indien deze geen afbreuk doen aan de functie van het kernwinkelgebied in Berkel en Rodenrijs;
b. Bij de realisatie van het woongebied wordt, in het verlengde van het bovenstaande, gestreefd naar de realisatie van een woongebied welke qua ruimtelijke karakteristiek aansluit bij de bestaande dorpse karakteristiek van de gemeente Berkel en Rodenrijs. Bij de ontwikkeling en realisatie van het plan zal daarbij worden gestreefd naar een grote mate van differentiatie in bebouwing en wordt specifiek aandacht gegeven aan een ontwikkeling met herkenbare woonmilieus met een grote mate van individualiteit van de afzonderlijke woningen/woonblokken. Daarbij zal met name gelet worden op:
   1. de te realiseren structuurversterkende onderdelen/(steden)bouwkundige accenten;
   2. de breedte, gevelindeling, kapvormen en materiaalgebruik van woningen;
   3. de schaal/maatvoering van de bebouwing (aantal lagen, goothoogten, bouwhoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
   4. de situering van woningen ten opzichte van de openbare ruimte (voortuinen);
   5. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
   6. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
   7. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
c. Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een onderscheid tussen de stedenbouwkundige hoofdstructuur die zorgt voor samenhang en herkenbaarheid op het schaalniveau van het totale plangebied, waarbij de twee woongebieden, Westpolder en Bolwerk, op een karakteristiek verschillende wijze worden uitgewerkt;
d. Op verschillende locaties in het plangebied, waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan de zone langs de Oudelandselaan en de zone rond het station, is het beleid erop gericht markante bebouwing te realiseren die zich ten opzichte van de omringende bebouwing onderscheidt door onder meer de hoogte, vorm en/of kleur, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;
e. Bij woningen is beroep aan huis en - na afwijking door het bevoegd gezag - bedrijf aan huis mogelijk conform de regeling die is neergelegd in artikel 20.4.3 en 20.4.4 (beroep aan huis) en

20.5.1 (bedrijf aan huis).

f. Bij de inrichting van het plangebied zal aan de achterzijde van woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringenhoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 m uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing, één en ander overeenkomstig bijgaande afbeelding:



23.3.3 Algemene uitgangspunten woongebied Westpolder

a. Langs de watergang die de Westpolder verbindt met de Bovenvaart kan een nieuw lint worden gecreëerd.
b. In Westpolder is het beleid erop gericht op een verkavelings- en waterstructuur waarbij het oorspronkelijke verkavelings- en waterpatroon herkenbaar blijft.
c. Een spreiding van (openbare) groenvoorzieningen op buurtniveau en een spreiding van maatschappelijke functies waardoor, in combinatie met de hoofdstructuur, een fijnmazig netwerk met ruimtelijke verbijzonderingen ontstaat; bij de inrichting van het gebied is het beleid erop gericht te voorkomen dat het gebied wordt ervaren als een massieve huizenzee.

23.3.4 Algemene uitgangspunten woongebied Bolwerk

a. Ten aanzien van bestaande woonbebouwing aangegeven met de aanduiding 'wonen' dient te worden uitgegaan van een planologische inpassing van deze percelen, waarbij, rekening houdend met de kadastrale gegevens, wordt uitgegaan van circa 500 m² woonperceel.
b. Het handhaven van de kleinschalige karakteristiek in het centrale deel van het gebied in aansluiting op de bestaande karakteristiek van de aldaar aanwezige en ruimtelijk in te passen woonfuncties.
c. Het creëren van royale watersingels in aansluiting op de bestaande watergangen.
d. Voor wat betreft de bedrijven in combinatie met wonen bedoeld in artikel 23.1.2 onder e wordt uitgegaan van het volgende:
    1. bedrijvigheid is slechts toegestaan als deze milieu-planologisch kan worden ingepast; ten aanzien van de toe te laten bedrijfscategorieën wordt uitgegaan van categorie 1 of 2 van de in de bijlage toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten; ook categorie 3-bedrijven zijn toegestaan als zij naar aard in te passen zijn; bedrijvigheid dat valt onder artikel 41 Wet geluidhinder of MER-plichtig is, mag niet worden toegestaan;
    2. binnen de bedrijfsbestemmingen zijn geen detailhandelsactiviteiten toegestaan; dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt; na een door het bevoegd gezag verleende afwijking kan medewerking worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente en de (verkoop)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m² en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit;
    3. de perceeloppervlakte zal over het algemeen niet minder dan 750 m² en niet meer dan 1.000 m² bedragen; als te bebouwen oppervlakte zal in eerste instantie worden uitgegaan van een bebouwingspercentage van circa 50%; voor de inhoud van de te realiseren bedrijfswoningen

wordt uitgegaan van 500 m³;

4. bij de inrichting van dit gebied wordt rekening gehouden met de milieuhinder van en op de omgeving; de bedrijfsgebouwen kunnen in de eerste bebouwingslijn worden gezet als milieugerelateerde en stedenbouwkundige overgang naar de bedrijventerreinen ten zuiden van het plangebied.

23.3.5 Verkeersaspecten

a. Autoverkeer en openbaar vervoer
   1. De hoofdverkeersontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd in de buurt van de aanduiding 'ontsluiting'.
   2. Aansluitend op de hoofdverkeersontsluitingen zullen aanvullende verkeersontsluitingen ter ontsluiting van buurten en woningen worden gerealiseerd; deze wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.
   3. Vanaf de N471 zal, tussen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halte ov' en de halte "Berkel en Westpolder" een aansluiting uitsluitend voor openbaar vervoer en nooddiensten worden ingepast. Regulering van deze aansluiting zal mede plaatsvinden door hetzij fysieke maatregelen (bussluis) hetzij verkeersmaatregelen op basis van de verkeerswetgeving. Openstelling van deze aansluiting voor autoverkeer, kan uitsluitend plaatsvinden na toepassing van de in artikel 36.1 opgenomen wijzigingsbepaling.
   4. Ter ondersteuning van het station is het beleid gericht op het realiseren van aanvullende voorzieningen, zoals kiss & ride voorzieningen en fietsenstallingen in de directe nabijheid van het station. Indien er behoefte aan bestaat, kan een Park & Ride parkeervoorziening worden gerealiseerd.
b. Langzaam verkeer
   1. Binnen het plangebied zullen langzaamverkeerroutes worden gerealiseerd gericht op een goede bereikbaarheid van:
      - de halte Berkel Westpolder, vanuit het woongebied zelf en de aangrenzende gebieden;
      - het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs;
      - het aangrenzende buitengebied.
   2. Over het algemeen zullen de langzaamverkeerroutes samenvallen met woonstraten.
c. Parkeren
   1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij wordt uitgegaan van:
      - een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning;
      - het realiseren van ten minste één parkeerplaats op een woonperceel en ongeveer 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied, waarbij een gebouwde parkeervoorziening (parkeerkelder, carport of garage) niet dan wel slechts gedeeltelijk kan worden meegeteld.
   2. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren plaatsvinden, gebaseerd op het alsdan geldende gemeentelijke parkeerbeleid; waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en de realisatie van parkeergelegenheid op het woonperceel, de uitgangspunten voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen, al dan niet binnen het openbaar gebied, kan worden gedifferentieerd.

23.3.6 Water

a. Binnen het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" zal ten minste 6% van de gronden worden aangewezen voor water (ten behoeve van waterberging).
b. De waterbergingscapaciteit binnen het plangebied dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.
c. Voor wat betreft de ruimtelijk structurerende functie wordt in het plangebied een onderscheid

gemaakt tussen het grofmazige systeem van bestaande en bestemde watergangen en, in aansluiting daarop, een fijnmazig systeem dat aansluit op het aanwezige verkavelingspatroon.

d. ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' is het beleid gericht op het creëren van een moeraszone met water en groen.

23.3.7 Groenvoorzieningen

a. Binnen de bestemming zal ten minste 6% van de oppervlakte aangewezen worden voor (openbare) groenvoorzieningen.
b. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden mede bestemd voor het realiseren van een groengordel van circa 25 m breed tussen Westpolder en Bolwerk als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en om de historisch ruimtelijke structuur van het plangebied met een hoogteverschil met de polder te benadrukken. Binnen de groengordel is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan.

23.3.8 Externe veiligheid

a. Voor gronden, die gelegen zijn binnen 325 meter van de N471, dient een nadere afweging plaats te vinden of een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.
b. Indien de verantwoording onder a. achterwege blijft, dient gemotiveerd te worden waarom de verantwoording niet wordt opgesteld.
c. Bij de afweging dient rekening te worden gehouden met de eventuele inwerkingtreding van het Btev.

23.3.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij de uitwerking dient aangetoond te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende inrichtingen niet worden beperkt, waarbij wordt getoetst aan de (gereduceerde) richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Artikel 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een gasleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een gasleiding met een diameter van ten hoogste 12,75 inch en een druk van ten hoogste 8 bar;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

24.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 24.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

24.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

24.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
b. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

24.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 24.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

24.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 24.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 24.2 of 24.3.

24.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 24.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een rioolleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een rioolleiding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

25.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

25.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 25.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

25.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 25.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 25.2 of 25.3.

25.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 25.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 0 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

26.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 26.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het aanleggen van geluidswallen;
h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

26.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 26.2 of 26.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 0 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

26.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

26.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 26.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 26.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

27.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 27.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het aanleggen van geluidswallen;
h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

27.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 27.2 of 27.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

27.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

27.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 27.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 27.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

28.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 28.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het aanleggen van geluidswallen;
h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 28.2 of 28.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

28.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

28.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 28.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 28.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

29.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 29.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het aanleggen van geluidswallen;
h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 29.2 of 29.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

29.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

29.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 29.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 29.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

30.2 Bouwregels

Op de in lid 30.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

30.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

30.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 Ondergeschikte bouwdelen

32.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m of 10%, buiten beschouwing gelaten.

32.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals:

a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
b. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, erkers, balkons, galerijen en luifels, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 m en - indien zij over openbaar toegankelijk terrein gebouwd worden - niet lager zijn aangebracht dan:
    1. 4 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 2,50 m langs een rijweg;
    2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
c. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
d. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg;
f. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 m bedraagt;
g. balkons tot 2,5 m diep, op een minimale hoogte van 2,2 m boven het voetpad, ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2';

buiten beschouwing gelaten.

32.2 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in hoofdstuk 2, zijn toegestaan en mogen worden herbouwd voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

32.3 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 bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voorzover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

32.4 Bouw van geluidsgevoelige objecten

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden.

32.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. het behoud van parkeervoorzieningen;
e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het milieu.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Gebruik van onbebouwde gronden

33.1.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

33.1.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 33.1.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor/als:

a. het verkopen van motorbrandstoffen;
b. het gebruiken van openbare parkeervoorzieningen en overige gronden voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
c. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
d. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
e. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
g. prostitutie;
h. een seksinrichting;
i. opslag van vuurwerk.

33.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 33.1.2 is niet van toepassing op:

a. vormen van gebruik als bedoeld in 33.1.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
b. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
c. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming, mits dit gebeurt achter de voorgevel.

33.2 Gebruik van bouwwerken

33.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

33.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 33.2.1 is het in ieder geval verboden:

a. het bewonen van niet voor bewoning bestemde gebouwen;
b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in lid 1 van artikelen 8, 20, 21, 22 en 23 aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken ten behoeve van prostitutie;
d. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
e. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
f. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor de opslag van vuurwerk.

g. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
h. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

33.2.3 Uitzonderingen

a. De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen zoals bedoeld in lid 32.1.2.
b. Het bepaalde in lid 33.2.1 is niet van toepassing op het gebruik van balkons ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2.

33.3 Afwijken van de algemene gebruiksregels

33.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor:

a. het gebruik van een deel van de bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits:
    1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
    2. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
        - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage 2 bij deze planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (wonen), voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
        - mits geen bedrijven/bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, meldingplichtig of vergunningplichtig zijn;
    3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
    4. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
    5. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
    6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
    7. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
        - er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
        - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
        - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
b. het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
    2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
    3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

33.4 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan het bepaalde in de leden 33.1.1 t/m 33.1.3, zijn toegestaan en mogen worden voortgezet voor zover deze rechtsgeldig zijn gestart voor het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Geluidzone - weg

34.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

34.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 34.1.1, indien:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat - bijvoorbeeld ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen - het geluidsniveau op geluidsgevoelige objecten beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
b. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere grenswaarden opgenomen voorwaarden.

34.2 Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening

34.2.1 Vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 is het niet toegestaan binnen de (gebieds)aanduiding:

a. 'vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 10 m NAP en 20 m NAP' bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak;
b. 'vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 20 mtr NAP en 30 mtr NAP' bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak;
c. 'vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 30 mtr NAP en 40 mtr NAP' bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak;
d. 'vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 40 mtr NAP en 50 mtr NAP' bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak;

waarbij de toetshoogtes per meter - zoals aangegeven op de kaart 'Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland', opgenomen als bijlage 3 bij deze regels - in acht dienen te worden genomen.

34.2.2 Afwijkingsbevoegdheid vrijwaringszones

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1 voor het bouwen tot een grotere bouwhoogte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, op voorwaarde, dat daardoor geen verstoring optreedt van de goede werking van de Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling wint het bevoegd gezag advies in bij de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemeen

35.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in de Algemene bouwregels leden 1.1 en 1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen, op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur, en waarbij het beleid gericht is op:
    1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale “site-sharing” en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

35.1.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Alle in lid 35.1.1 en in hoofdstuk 2 genoemde afwijkingen van de bouwregels bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;

5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu.

c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd met inachtneming van het bepaalde in lid 36.2 het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 35 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.
c. het verhogen van de maximaal toegelaten bouwhoogte van bebouwing binnen de bestemming als bedoeld in artikel 23, indien dit voor een doelmatige inrichting van het gebied en de realisatie van (stedenbouwkundige) objecten gewenst of noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan en/of de belangen van derden, op voorwaarde dat:
    1. de totale grondoppervlakte van de gebouwen waarop de wijziging betrekking heeft niet meer dan 5.000 m² zal bedragen;
    2. de bouwhoogte van bebouwing met niet meer dan 3 m wordt verhoogd.
d. het wijzigen van de situering van de in artikel 24 bedoelde gasleiding indien dit in verband met de inrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is; alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient:
    1. onderzoek te worden gedaan naar de veiligheidsaspecten in relatie tot de toekomstige inrichting van het gebied en dient te worden voldaan aan de minimale toetsingsafstanden;
    2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
e. het schrappen van (gedeelten van) de bestemming als bedoeld in de artikelen 26, 27, 28 en 29 (Waarde - Archeologie 1 t/m 4), indien uit onderzoek is gebleken dat er (niet langer) sprake is van planologisch te beschermen archeologische waarde;
f. het wijzigen van de (gedetailleerde) bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 23 voor zover gelegen binnen de bestemming als bedoeld in artikel 23 'Wonen - Uit te werken' danwel daaraan grenzend in de bestemming 'Wonen - Uit te werken' indien dit in verband met een goede stedenbouwkundige inrichting van het laatstgenoemde gebied gewenst of noodzakelijk is;
g. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de (gebieds)aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1", in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 en/of 20 ten behoeve van de bouw van maximaal twee woningen (eengezinshuizen), waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. niet meer dan twee vrijstaande of halfvrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
    2. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m dient te bedragen;
    3. de afstand van een halfvrijstaande woning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m dient te bedragen;
    4. de goot- en bouwhoogte moet worden aangepast aan de omliggende bebouwing met een maximum van goothoogte van 6 m, de dakhelling ten hoogste 50^0 en de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;

5. bij ieder woning dient te worden voorzien in de aanleg, en handhaving van ten minste 2 parkeerplaatsen;

h. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 en/of 20 ten behoeve van de bouw van één woning (eengezinshuis), waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. er mag niet meer dan één vrijstaande eengezinswoning worden gebouwd;
   2. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen
   3. de goot- en bouwhoogte moet worden aangepast aan de omliggende bebouwing met een maximum van goothoogte van 6 m, de dakhelling mag ten hoogste 50^0 en de bouwhoogte mag ten hoogste 11 m bedragen;
   4. bij iedere woning dient te worden voorzien in de aanleg, en handhaving van ten minste 2 parkeerplaatsen;

i. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 3" in de bestemming als bedoeld in artikel 23 (Wonen - Uit te werken);

j. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 4" ten behoeve van de vestiging van:
   - maatschappelijke doeleinden en/of
   - kantoren en/of praktijkruimten

   met bijbehorende parkeervoorzieningen, erven en tuinen, waarbij:
   - de gronden voor niet meer dan 40% van de oppervlakte mogen worden bebouwd;
   - van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;

k. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 5" in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 en/of 20 ten behoeve van de bouw van één woning (eengezinshuis), waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. er mag niet meer dan één vrijstaande eengezinswoning worden gebouwd;
   2. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen
   3. de goot- en bouwhoogte moet worden aangepast aan de omliggende bebouwing met een maximum van goothoogte van 4,5 m, de dakhelling mag ten hoogste 50^0 en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen;
   4. bij iedere woning dient te worden voorzien in de aanleg, en handhaving van ten minste 2 parkeerplaatsen;

l. het wijzigen van de functie van de aansluiting op de N471 ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van verkeer - halve ov´, waarbij dit aansluitingspunt mag worden opengesteld voor autoverkeer, indien, op basis van de resultaten van een onderzoek naar:
   - de verkeersintensiteit in het plangebied,
   - de akoestische situatie,
   - het gewenste spreidingspatroon van verkeersbewegingen in het plangebied,
   - de verkeersveiligheid in het plangebied en op de N471,

   een openstelling van deze weg gewenst is.

m. het veranderen of verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' als de eigendomssituatie daartoe aanleiding geeft en het water en groen verdeeld wordt over de wijk;

n. het wijzigen van de woningdichtheid tot maximaal 40 woningen per hectare in delen van

deelgebieden als de geluidssituatie of de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geven;

o. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
   1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
   2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is.

36.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;
    5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    7. het milieu;
b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
    1. luchtkwaliteit;
    2. parkeerbehoefte;
    3. geluid;
    4. bodemkwaliteit;
    5. watertoets;
    6. archeologie;
    7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
    8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
    9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 37 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012"

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1:

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (GEMENGD)

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:						
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:						
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:						
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:						
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2
02	02	-							
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1
05	03	-							
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN						
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen						
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1
10	08	-							
10	08	-	TURFWINNING						
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2
11	06	-							
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING						
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:						
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2
14	08	-							
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.						
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):						
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1
15	10, 11	-							
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	19	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20		-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1
28	25	-							

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33	-							

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26, 33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
40	35	F0	windmolens:						
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	473	0	Benzineservisestations:						
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	47	-							
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	55	-							
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	49	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
601	491, 492	0	Spoorwegen:						
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
61, 62	50, 51	-							
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1
64	64	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
642	61	B0	zendinstallaties:						
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-							
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN						
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1
70	41, 68	-							
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62	-							
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
73	72	-							
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	84	-							
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1
80	85	-							
80	85	-	ONDERWIJS						
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2
85	86	-							
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
91	94	-							
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1
92	59	-							
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2
926	931	0	Zwembaden:						
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1
926	931	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1
926	931	0	Schietinrichtingen:						
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2
93	93	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS												CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND					
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10					1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0		10					1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0		10					1
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30			10		100					3.2
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0		30					2
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0		100					3.2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0		10	D				1

BIJLAGE 2:

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (WONEN)

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA																
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10			1	1	G	1		
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10			1	1	G	1		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.																
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10			1	1	P	1		
~~40~~	~~35~~	~~D0~~	~~Gasdistributiebedrijven:~~																
~~40~~	~~35~~	~~D3~~	~~- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING																
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																
~~52~~	~~47~~	~~A~~	~~Detailhandel voor zover n.e.g.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5211/2,5246/9~~	~~471~~		~~Supermarkten, warenhuizen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~5222, 5223~~	~~4722, 4723~~		~~Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5224~~	~~4724~~		~~Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel~~	~~10~~	~~10~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5231, 5232~~	~~4773, 4774~~		~~Apotheken en drogisterijen~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5249~~	~~4778~~		~~Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~	~~V~~	~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10			1	1	P	1		
~~55~~	~~55~~	~~-~~	~~LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING~~																
~~5511, 5512~~	~~5510~~		~~Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~553~~	~~561~~		~~Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~554~~	~~563~~	~~1~~	~~Café's, bars~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~5551~~	~~5629~~		~~Kantines~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~	~~D~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT																
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0		10			1	2	P	1		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER																
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0		10			1	2	P	1		
~~633~~	~~791~~		~~Reisorganisaties~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0		10	D		1	1	P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE																
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10			1	1	P	1		
~~642~~	~~61~~	~~B0~~	~~zendinstallaties~~																
~~642~~	~~61~~	~~B2~~	~~- FM en TV~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~2~~		
~~642~~	~~61~~	~~B3~~	~~- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	2		
~~65, 66, 67~~	~~64, 65, 66~~	~~-~~	~~FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN~~																

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
~~65, 66, 67~~	~~64, 65, 66~~	~~A~~	~~Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED																
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE																
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK																
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING																
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D		1	2	P	1		
~~7484.4~~	~~82992~~		~~Veilingen voor huisraad, kunst e.d.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN																
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10			0		10			1	2	P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG																
~~8512, 8513~~	~~8621, 8622, 8623~~		~~Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~8514, 8515~~	~~8691, 8692~~		~~Consultatiebureaus~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES																
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10			0		10			1	1	P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE																
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0		10			1	2	P	1		
~~926~~	~~931~~	~~H~~	~~Golfbanen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~926~~	~~931~~	~~0~~	~~Schietinrichingen:~~																
~~926~~	~~931~~	~~2~~	~~- binnenbanen: boogbanen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~93~~	~~96~~	~~-~~	~~OVERIGE DIENSTVERLENING~~																
~~9301.3~~	~~96013~~	~~B~~	~~Wasserettes, wassalons~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~9302~~	~~9602~~		~~Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~9303~~	~~9603~~	~~0~~	~~Begrafenisondernemingen:~~																
~~9303~~	~~9603~~	~~1~~	~~- uitvaartcentra~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~9303~~	~~96031~~	~~2~~	~~- begraafplaatsen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~9305~~	~~9609~~	~~B~~	~~Persoonlijke dienstverlening n.e.g.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~0~~		~~10~~	~~D~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		

BIJLAGE 3:

TOETSINGSVLAKKEN

LUCHTVERKEERSLEIDING NEDERLAND

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Contouren:

ILS 24

DVOR/DME

Bijlage 3 bij de regels:
Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

VAST TE STELLEN

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 23-1-2013
USER Akour

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Westpolder / Bolwerk 2012

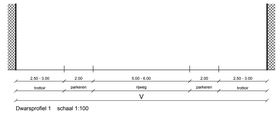
IDN	NL.IMRO.1621.BP0104-VAST
WERKNR.	124.402.06
FORMAAT	160/90
SCHAAL	1:1000
PROJECTMAP	J:\124402\90 Projectresultaat\Verbeelding\dwg
DATUM	23 januari 2013
BESTAND	RO-BP-124402WB-VA01.dwg
GETEKEND	whl
BLAD	1 van 2

N

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 453 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuipercr@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

VERBEELDING



Dwarsprofiel 1 schaal 1:100

Plangebied

Westpolder / Bolwerk 2012

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Enkelbestemmingen

B-GM	Bedrijf - Gemaal	V	Verkeer
GD-1	Gemengd - 1	V-P	Verkeer - Parkeren
GD-2	Gemengd - 2	V-RV	Verkeer - Railverkeer
G	Groen	V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
H-2C	Horeca - Zalencentrum	V-WV	Verkeer - Wegverkeer
K-PR	Kantoor - Praktijkruimte	WA	Water
M	Maatschappelijk	W	Wonen
T	Tuin	W-2	Wonen - 2
T-E	Tuin - Erf	W-GS	Wonen - Gestapeld
T-P	Tuin - Parkeren	W-U	Wonen - Uit te werken
T-P2	Tuin - Parkeren 2		

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas	WR-A1	Waarde - Archeologie 1
L-R	Leiding - Riool	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WS-WK	Waterstaat - Waterkering	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
		WR-A4	Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 10m NAP en 20m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 20m NAP en 30m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 30m NAP en 40m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 40m NAP en 50m NAP
- Wro-zone - wijzigingsgebied 1
- Wro-zone - wijzigingsgebied 2
- Geluidzone - weg
- Wro-zone - wijzigingsgebied 3
- Wro-zone - wijzigingsgebied 4
- Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Functieaanduidingen

- (bw) bedrijfswoning
- (ev) evenemententerrein
- (g) groen
- (k) kantoor
- (l) laad- en losplaats
- (ow) overig
- (os) ontsluiting
- (ov) openbaar vervoer
- (pg) parkeergarage
- (p) parkeerterrein
- (pr) praktijkruimte
- (sv-nz) specifieke vorm van natuur - moeraszone
- (sv-fs) specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling
- (sv-fp) specifieke vorm van verkeer - fietspad
- (sv-hov) specifieke vorm van verkeer - halte ov
- (sv-lzv) specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer
- (sv-ok) specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising
- (sv-p) specifieke vorm van verkeer - parkeren
- (swa-ltst) specifieke vorm van water - landtong/steiger
- (sw-wb) specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven
- (tr) terras
- (tu) tunnel
- (w) wonen

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

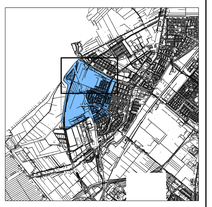
- [bba-ah] specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte
- [bba-mins] specifieke bouwaanduiding - molenstomp
- [bba-mon] specifieke bouwaanduiding - monument
- [bba-ovb] specifieke bouwaanduiding - overbouwing
- [bba-pd] specifieke bouwaanduiding - parkeerdek

Maatvoeringen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)
- Maximum aantal wooneenheden

Figuren

- dwarsprofiel
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool



VAST TE STELLEN

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 29-1-2013
LAAG Rmro

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Westpolder / Bolwerk 2012

IDN NL.IMRO.1621.BP0104-VAST
WERKNR 124.402.06
SCHAAL 1:1000
DATUM 29 januari 2013
GETEKEND wfrl
FORMAAT 160/90
PROJECTMAP
BESTAND
BLAD 1 van 2

GBKN december 2012

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

Postadres: Postbus 12600, 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6080 , 3044 BC Rotterdam
Telefoon 010 402 60 99
Fax 010 404 56 88
E-mail: kuipercompagnons @
Internet: www.kcsnet.nl

Plangebied

Westpolder / Bolwerk 2012

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Enkelbestemmingen

B-GM	Bedrijf - Gemaal
GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
G	Groen
H-ZC	Horeca - Zalencentrum
K-PR	Kantoor - Praktijkruimte
M	Maatschappelijk
T	Tuin
T-E	Tuin - Erf
T-P	Tuin - Parkeren
T-P2	Tuin - Parkeren 2
V	Verkeer
V-P	Verkeer - Parkeren
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W	Wonen
W-2	Wonen - 2
W-GS	Wonen - Gestapeld
W-U	Wonen - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-R	Leiding - Riool
WS-WK	Waterstaat - Waterkering
WR-A1	Waarde - Archeologie 1
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A4	Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 10m NAP en 20m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 20m NAP en 30m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 30m NAP en 40m NAP
- vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen 40m NAP en 50m NAP
- 1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2
- Geluidzone - weg
- 3 Wro-zone - wijzigingsgebied 3
- 4 Wro-zone - wijzigingsgebied 4
- 5 Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Functieaanduidingen

(bw)	bedrijfswoning
(ev)	evenemententerrein
(g)	groen
(k)	kantoor
(ll)	laad- en losplaats
(oe)	oever
(os)	ontsluiting
(ov)	openbaar vervoer
(pg)	parkeergarage
(p)	parkeerterrein
(prr)	praktijkruimte
(sn-mz)	specifieke vorm van natuur - moeraszone
(sv-fs)	specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling
(sv-fp)	specifieke vorm van verkeer - fietspad
(sv-hov)	specifieke vorm van verkeer - halte ov
(sv-lzv)	specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer
(sv-ok)	specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising
(sv-p)	specifieke vorm van verkeer - parkeren
(swa-lt/st)	specifieke vorm van water - landtong/steiger
(sw-wb)	specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven
(tr)	terras
(tu)	tunnel
(w)	wonen

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

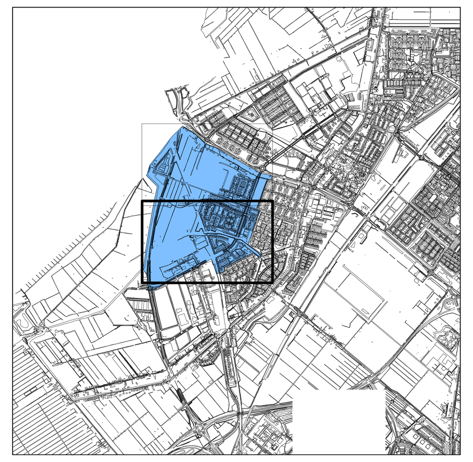
[sba-ah]	specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte
[sba-mlns]	specifieke bouwaanduiding - molenstomp
[sba-mon]	specifieke bouwaanduiding - monument
[sba-ovb]	specifieke bouwaanduiding - overbouwing
[sba-pd]	specifieke bouwaanduiding - parkeerdek

Maatvoeringen

5	maximale bouwhoogte (m)
7 / 11	maximale goot- en bouwhoogte (m)
6.5 / 12 / 60	maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)
9	Maximum aantal wooneenheden

Figuren

- dwarsprofiel
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool



VAST TE STELLEN

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 23-1-2013
USER Akeur

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Westpolder / Bolwerk 2012

IDN	NL.IMRO.1621.BP0104-VAST
WERKNR.	124.402.06
SCHAAL	1:1000
DATUM	23 januari 2013
GETEKEND	whl
FORMAAT	160/90
PROJECTMAP	J:\124\402\06\3 Projectresultaat\Verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-12440206-VB-VA01.dwg
BLAD	2 van 2

N

GBKN december 2012

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape
Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl