



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005



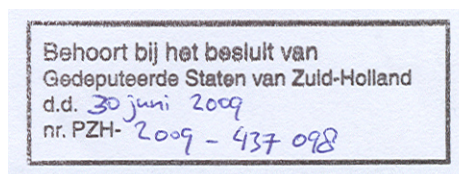
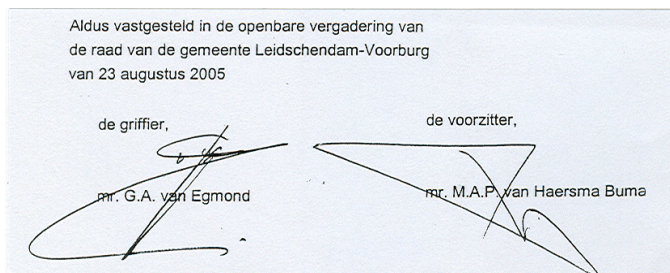
leidschendam-voorborg

vlietland noordoost 2005

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
11411.00	17 dec. 2004	23 aug. 2005	30-06-2009	21-07-2010



opdrachtleider : mw. ir M.C. Kortekaas-Koot

toelichting

Inhoud van de toelichting

1

1. Inleiding	blz 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planproces	3
1.3. Opgave	5
1.4. Ligging van het plangebied	5
1.5. Vigerende bestemmingsplannen	5
1.6. Beoogd bestemmingsplan	5
1.7. Leeswijzer	5
2. Gebiedsvisie	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Samenvatting beleidskader	7
2.3. Samenvatting beschrijving huidige en toekomstige situatie	7
2.4. Gebiedsvisie	10
3. Juridische planbeschrijving	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Planvorm	11
3.3. Kaartbeeld	11
3.4. Voorschriften	11
4. Beleidskader	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.2. Provinciaal beleid	17
4.3. Regionaal beleid	18
4.4. Gemeentelijk beleid	18
5. Beschrijving huidige situatie	19
5.1. Ruimtelijke analyse	19
5.2. Verkeersstructuur	19
5.3. Ecologische verbindingen	21
5.4. Cultuurhistorie	21
5.5. Waterstructuur	21
5.6. Functionele analyse	22
6. Beschrijving toekomstige situatie	23
6.1. Randvoorwaarden	23
6.2. Ruimtelijke en landschappelijke inrichting	23
6.3. Programma	26
6.4. Beschrijving inrichtingsplan	28
7. Water en ecologie	31
7.1. Waterhuishouding	31
7.2. Natuur en ecologie	33
8. Milieuaspecten	35
8.1. M.e.r.-beoordeling	35
8.2. Wegverkeerslawaaï	35
8.3. Bedrijven	37
8.4. Horeca	37
8.5. Externe veiligheid	38
8.6. Luchtkwaliteit	39
8.7. Kabels en leidingen	40
8.8. Bodemkwaliteit	41
8.9. Duurzaam bouwen	42

9. Uitvoerbaarheid	43
9.1. Economische uitvoerbaarheid	43
9.2. Handhaving	43
9.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
10. Overleg artikel 10 Bro	61

Bijlagen:

1. Uitgangspunten akoestisch onderzoek.
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Staat van Horeca-activiteiten.
4. Onderzoek luchtkwaliteit.

1.1. Aanleiding

In 1984 is het recreatiegebied Vlietland in gebruik genomen. Dit recreatiegebied wordt alleen in de zomerperiode druk bezocht. Zoals andere grote, aangelegde dagrecreatiegebieden, is het gebruik van dit recreatiegebied voornamelijk beperkt tot warme, zomerse dagen in de weekeinden en vakanties. In het voor- en najaar en in de winter is het bezoek marginaal.

Het grootste deel van het jaar liggen de groene speelweiden er verlaten bij. Dit is enerzijds een gevolg van de wijze waarop het gebied is ingericht (eenzijdige recreatievormen, ligweiden) en anderzijds de actuele recreatiebehoefte. Als gevolg van de individualisering van de maatschappij is er meer behoefte aan een grote verscheidenheid aan recreatiemogelijkheden ter plaatse van zowel openlucht als overdekte accommodatie. De behoefte gaat verder dan alleen liggen, spelen, picknicken, wandelen, fietsen en varen.

Naast de behoefte aan dagrecreatieve mogelijkheden bij de stad is er ook behoefte aan verblijfsmogelijkheden.

Deze constatering is eind jaren '80 aanleiding geweest te onderzoeken of door kwaliteitsverbetering van de inrichting en toevoeging van nieuwe sport-, recreatie- en verblijfsvoorzieningen een verlenging van het seizoen en daarmee verhoging van het maatschappelijk rendement zou kunnen worden bewerkstelligd. Door het toevoegen van voorzieningen zullen recreanten het gebied ook bezoeken op de tijden dat het nu stil is. Vlietland ligt centraal in de Randstad aan het Groene Hart. Een kwaliteitsverbetering van Vlietland en daarmee de vergroting van het aantal bezoekers, versterkt tevens het draagvlak van de aanliggende (recreatieve) gebieden (Groene Hart, Landgoederen, duinen).

1.2. Planproces

Als gevolg van bovengenoemd voornemen is gestart met het maken van een masterplan. Middels dit masterplan en de in het verlengde hiervan opgestelde structuurschets en inrichtingsplan, is met verschillende partijen overleg gevoerd over de inrichting van Vlietland. Op 13 maart 2000 heeft de minister van VROM kenbaar gemaakt onder voorwaarden in te stemmen met het plan voor verdere inrichting van Vlietland. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan Vlietland en Leidschendammerhout opgesteld, welke in 2000 het inspraak- en overlegtraject heeft doorlopen. Hieruit bleek dat de geplande ontwikkelingen in het plangebied Vlietland op veel bezwaren van de omgeving stuitten. Daarom werd besloten om een deel van het plan als "Uit te werken bestemming" te regelen in het ontwerpbestemmingsplan dat in het voorjaar 2002 ter visie is gelegd. Dit bood de mogelijkheid om de inrichtingsplannen eerst zorgvuldig uit te werken en daarna meer gedetailleerd in een uitwerkingsplan vast te leggen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn vele zienswijzen ingediend. Deze richten zich met name op de gevolgde procedure en belangenafweging, de openbare toegankelijkheid van het recreatiegebied en het landschap na toevoeging van bebouwing.

Gelet op deze ingediende inspraakreacties en zienswijzen, is vervolgens besloten een nieuw ontwerpbestemmingsplan op te stellen voor het noordoostelijk plandeel Vlietland. In dit deel van het bestaande recreatiegebied zijn namelijk de nieuwe ontwikkelingen voorzien. De in maart 2002 ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, welke betrekking hebben op het plandeel met de nieuwe ontwikkelingen, zijn in het onderhavige plan meegenomen.



 plangebied

figuur 1
ligging plangebied

1.3. Opgave

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, is een goed juridisch-planologisch kader noodzakelijk.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling, met ruimte voor gewenste ontwikkelingen, maar ook met voldoende waarborgen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2000 de inspraak- en overlegprocedure heeft doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een zo gedetailleerd mogelijke regeling voor de nieuwe ontwikkelingen.

1.4. Ligging van het plangebied

Het plangebied beslaat grofweg het noordoostelijke deel van recreatiegebied Vlietland, dat is ingericht voor intensieve recreatie en dat zich uitstrekt tot aan de gemeentegrens met Leiden (Oostvlietpolder). De precieze begrenzing is weergegeven in figuur 1. Uit deze figuur blijkt dat de zuidoostgrens wordt gevormd door de A4. In het noordwesten bepalen de Vliet en de gemeentegrens met Voorschoten de plangrens, terwijl in het noordoosten de plangrens samenvalt met de gemeentegrens van Leiden. Aan de zuidwestzijde vormt de waterverbinding tussen de Vliet en de Meerburgerwetering, de Jan Bakkersloot onder de A4 door, de plangrens.

1.5. Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Vlietland; vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam op 5 januari 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 november 1970; Kroonbesluit op 26 januari 1973;
- bestemmingsplan recreatiegebied Vlietland (1986); vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude op 26 februari 1987 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juli 1987;
- uitwerkingsplan/wijzigingsplan Vlietland 1993; vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam op 25 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 augustus 1993.

1.6. Beoogd bestemmingsplan

De juridische planvorm is afgestemd op het beleid dat erop is gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. Vanwege de vele ontwikkelingen die in het plangebied aan de orde zijn, is de insteek van het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de nieuwe ontwikkelingen zo gedetailleerd mogelijk zijn vastgelegd.

1.7. Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Speciaal voor de lezer die zich wil beperken tot de hoofdlijnen van de achtergronden van het bestemmingsplan, is allereerst ingegaan op de bouwstenen van het bestemmingsplan (hoofdstuk 2). Hierin worden de navolgende hoofdstukken met betrekking tot beleid, cultuurhistorie, ruimtelijke en functionele analyse, water en ecologie en milieu samengevat weergegeven. Tezamen leiden deze aspecten tot een integrale gebiedsvisie. Samen met hoofdstuk 3, dat de juridische planbeschrijving bevat, wordt in de eerste drie hoofdstukken een korte en overzichtelijke samenvatting geboden over de inhoudelijke aspecten van het bestemmingsplan en de wijze waaraan hier invulling wordt gegeven in de voorschriften.

Voor de lezer die geïnteresseerd is in de details, bevatten de hoofdstukken 4 tot en met 8 een uitgebreide beschrijving van het aspect beleid, een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, water, ecologie en de overige milieuaspecten.

Tot slot komen de hoofdstukken met betrekking tot de uitvoerbaarheid en het overleg aan de orde (de hoofdstukken 9 en 10).

2. Gebiedsvisie

7

2.1. Inleiding

In de hoofdstukken 4 tot en met 8 wordt achtereenvolgens het beleidskader, de huidige situatie, de toekomstige situatie, water en ecologie en de relevante milieuaspecten beschreven. De verschillende aspecten dienen, met inachtneming van het vigerend beleidskader, geïntegreerd te worden tot een samenhangende gebiedsvisie, die de basis vormt voor de bestemmingsregeling. Hieronder worden allereerst de conclusies van de beschreven aspecten samengevat. Vervolgens wordt de gebiedsvisie gepresenteerd. Tot slot wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen die in het gebied aan de orde zijn.

2.2. Samenvatting beleidskader

De ontwikkeling van het recreatiegebied Vlietland en specifiek het verblijfsrecreatiegebied, past goed in het vigerend rijks-, provinciaal en regionaal beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Dankzij het aanhouden van de betekenis van de in de Vierde Nota ingestelde bufferzone, wordt expliciet waarde toegekend aan de functie (verblijfs)recreatie voor de omliggende verstedelijking van Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. In het structuurplan Haaglanden is opgemerkt dat het gebied in het Groene Hart langs Zoetermeer en Leidschendam één van de gebieden is die van belang is voor de leefbaarheid. Deze recreatiegebieden hebben een toenemende rol gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de in het verleden aangewezen bufferzones beperkt mogelijk ten behoeve van het creëren van een deugdelijke economische basis voor een reële ondersteuning van de recreatieve functie. Dit is een belangrijke voorwaarde bij verbetering en/of uitbreiding van het verblijfsrecreatief product in het plangebied.

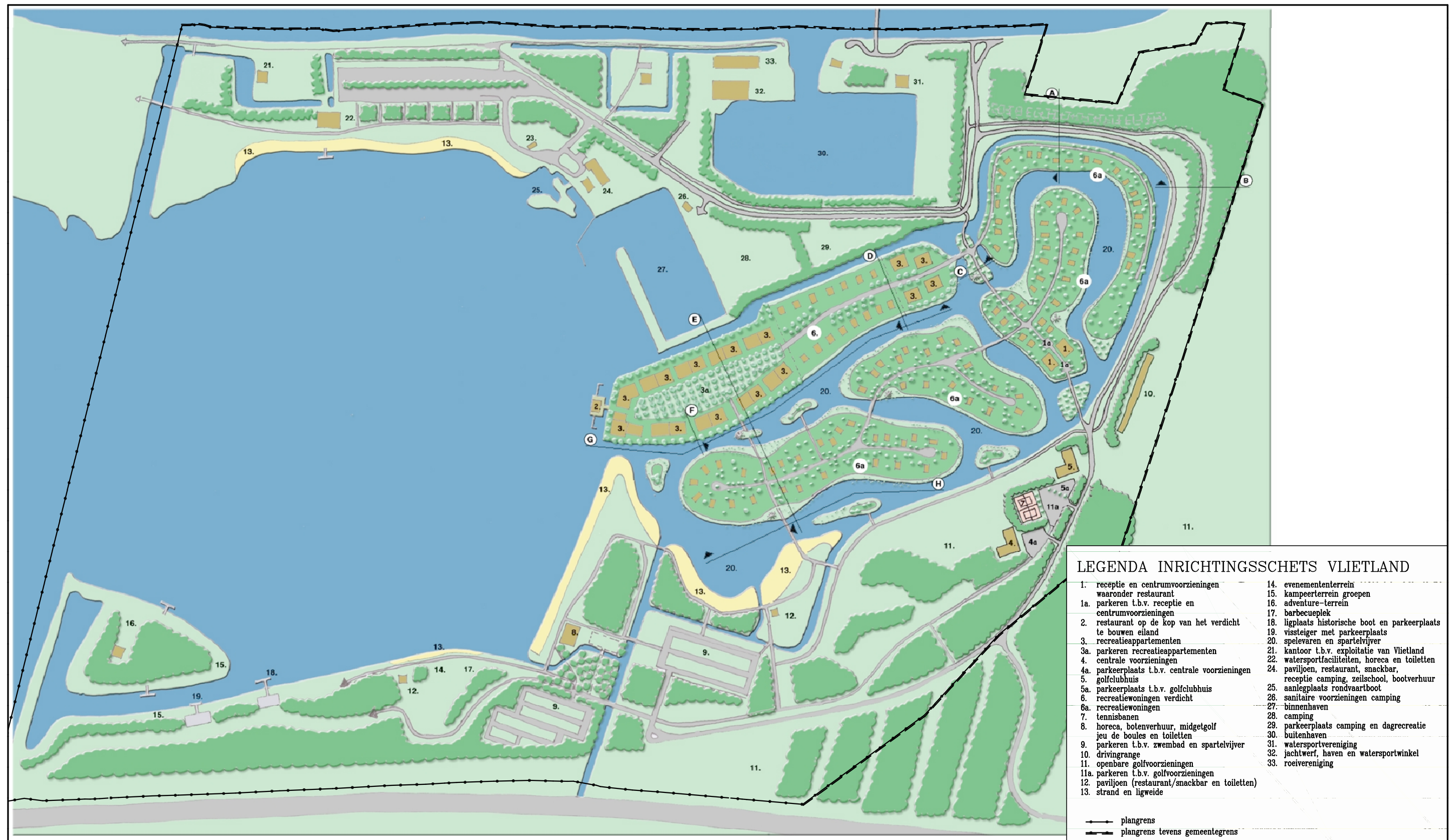
2.3. Samenvatting beschrijving huidige en toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige en de toekomstige situatie kort beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke situatie, recreatie, water en ecologie en overige milieuaspecten.

Ruimtelijke situatie

Het gebied Vlietland is te beschouwen als een groene, recreatieve long in het randstedelijke gebied tussen Leiden en Leidschendam-Voorburg. Centraal in het gebied liggen twee langgestrekte plassen. Door het zuidwesten van het recreatiegebied Vlietland en het natuurgebied de Starrevaart loopt een belangrijke ecologische verbinding tussen het gebied van de duinen en het Groene Hart. Het plangebied omvat het noordoostelijke deel van dit gebied. Het gebied Vlietland presenteert zich naar de omgeving als een groen gebied langs de recreatieplassen. De bebouwing is beperkt en concentreert zich in de noordwesthoek. Deze bebouwing bestaat uit woningen langs de Vliet en bebouwing in relatie tot de jachthaven aan de Vliet en de jachthaven aan de recreatieplas. Het overige gebied bestaat uit een afwisseling van hoog opgaande beplantingselementen met open ruimten ertussen (kamers).

In de nieuwe situatie worden recreatiewoningen en -appartementen en voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie toegevoegd. De meeste bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing in het noordwesten gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal het gebied zich nog steeds als een groengebied naar de omgeving presenteren als gevolg van de hoogopgaande beplanting eromheen. Vanaf de recreatieplas zal een beperkt deel van de verblijfsrecreatieve bebouwing (recreatieappartementen en restaurant) zich als een markant punt manifesteren. De bebouwingshoogte bedraagt ter plaatse maximaal drie bouwlagen waarbinnen voorzien is in een kap. De overige bebouwing zal vanaf het water niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De overige bebouwing bestaat uit recreatieappartementen niet hoger dan twee bouwlagen met kap, terwijl de vrijstaande recreatiewoningen overwegend zullen bestaan uit een bouwlaag met een kap.



figuur 2
inrichtingsschets

Recreatie

In de huidige situatie gaat het om een gebied dat is ingericht voor met name dagrecreatie in de vorm van strand- en oeverrecreatie, ligweiden, watersport (jachthavens) en routegebonden recreatie (wandelen en fietsen) met een relatief intensief gebruik van de jachthavens, maar overigens een extensief gebruik van oevers en ligweiden. Het grootste deel van het gebied wordt alleen op mooie zomerse dagen in de weekenden en vakanties recreatief benut.

In de nieuwe situatie zullen mogelijkheden ontstaan om het gebied gedurende het gehele jaar intensiever te benutten. Als gevolg van de individualisering van de maatschappij, is er meer behoefte aan een grote verscheidenheid aan recreatiemogelijkheden ter plaatse van zowel openlucht als overdekte accommodatie. De behoefte gaat verder dan alleen liggen, spelen, picknicken, wandelen, fietsen en varen. Het plan voor Vlietland biedt een scala aan recreatie- en sportmogelijkheden (golf, tennis, binnensporten) in aanvulling op de bestaande mogelijkheden. Het zal hierdoor minder rustig zijn in Vlietland, maar een wandeling of fietstocht is ook nog steeds mogelijk. Er is derhalve geen sprake van verlies aan recreatieruimte, wel van uitbreiding van recreatiemogelijkheden binnen hetzelfde gebied. Bovendien worden de bestaande mogelijkheden aantrekkelijker gemaakt door een verbetering van de inrichting, waarbij de oeverlengte wordt vergroot en meer uitzicht over het water mogelijk is, eilandjes bereikbaar zijn voor dagrecreanten, betere sanitaire voorzieningen en het vaargebied wordt versterkt met kleinschalig vaargebied (kanoën, roeien). Dergelijke voorzieningen zijn voor de bewoners van de nabijgelegen stedelijke agglomeratie van groot belang. Met de realisering wordt een bestaand recreatiegebied sterk verbeterd.

Naast de behoefte aan dagrecreatieve mogelijkheden bij de stad, is er ook behoefte aan verblijfsmogelijkheden. Er zijn daarbij twee elkaar ondersteunende trends aan te wijzen. Enerzijds heeft de stedeling meer behoefte aan (verblijfs)recreatiemogelijkheden dicht bij huis (zonder lange files) om vandaar uit dagrecreatieve activiteiten te ontplooiën. Anderzijds is het stedentoeisme in opkomst. Recreanten van elders (uit andere provincies in Nederland en het buitenland), zoeken niet alleen dagrecreatieve ontspanning in groene recreatiegebieden, maar wensen ook – zeker bij minder weer – steden (zoals bijvoorbeeld Leiden en Den Haag) en de daarbijbehorende stedelijke voorzieningen te bezoeken. Wat beide aspecten betreft heeft Vlietland een bijzonder goede ligging: voor de rustzoekende stedeling uit de Randstad is Vlietland goed te bereiken en voor de van elders komende recreant is vanuit Vlietland de Randstad goed te bereiken.

Dankzij het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen worden opbrengsten gegenereerd die onder meer ten goede zullen komen aan de openbare dagrecreatie in de vorm van beter beheer en onderhoud en het realiseren van meer en betere sanitaire voorzieningen dan nu aanwezig zijn in het gebied. Door het creëren van een deugdelijke economische basis is de toegankelijkheid van Vlietland inzake de openbare dagrecreatie ook in de toekomst gewaarborgd.

Water

In de huidige situatie is de afwatering gericht naar het noorden richting het poldergemaal aan de Vlietweg, die overtollig water uitslaat op de Vliet. Het zuidwestelijke deel van het plangebied ligt in boezemland, gescheiden van het poldergebied door een boezemwaterkering. Het boezemland watert vrij af naar het boezemwater van Vlietland. In de toekomstige situatie wordt echter het boezemwater van Vlietland doorgetrokken in het plangebied, waardoor zo'n 2,6 ha aan extra boezemwater wordt gerealiseerd. Dit water is gesitueerd rondom de eilanden.

Hierdoor verandert een deel van het plangebied van poldergebied in boezemland. Dit wordt veroorzaakt door verlegging van de waterkering als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. Aan de eis van waterberging, zoals gesteld wordt door de waterbeheerder, wordt door de aanleg van boezemwater ruimschoots voldaan. Er is zelfs sprake van een "overcapaciteit".

Ecologie

De ten zuidwesten van het plangebied gelegen recreatieplas met hoge natuurwaarden vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het gebied van de duinen en het Groene Hart. Het noordoostelijk deel van het recreatiegebied Vlietland (het onderhavige plangebied) is hierbij van relatief geringe ecologische betekenis. De bij het veldonderzoek aangetroffen plant- en diersoorten zijn niet zeldzaam of bedreigd.

Bij de realisatie van de beoogde ontwikkelingen kan door natuurgerichte inrichtings- en beheersmaatregelen met de ingrepen een ecologische meerwaarde aan het gebied worden toegevoegd. De effecten van het voornemen op de natuurwaarden in de omgeving zijn zeer gering/verwaarloosbaar.

Milieuaspecten

In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de wettelijke eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit en externe veiligheid als gevolg van deze weg.

Daarnaast zijn binnen en in de directe omgeving van het plangebied een aantal planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. In de toekomstige situatie wordt voldaan aan de toetsingsafstanden dan wel minimale afstanden tot deze leidingen.

Ter plaatse van het plangebied hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn ook geen aanwijzingen bekend voor de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreiniging.

2.4. Gebiedsvisie

Vlietland zal zich als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan kunnen gaan ontwikkelen als een belangrijke locatie voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie in een groene omgeving ten behoeve van de bewoners van de randstad. De dagrecreatieve mogelijkheden zullen bestaan uit handhaving en versterking van strand- en oeverrecreatie en watersport, uitbreiding van de voorzieningen ten behoeve van (water)sport en recreatie, onder meer in de vorm van een avontureneiland, tennis, golf en indooraccommodatie voor sport, spel en ontspanning en een verbetering van de routegebonden recreatie zoals wandelen en fietsen en het verbeteren van de toegankelijkheid van de oevers. De verblijfsrecreatie in de vorm van gestapelde en vrijstaande recreatiewoningen, wordt op een passende wijze vormgegeven door middel van een eilandenrijk temidden van brede bevaarbare watergangen (zie figuur 2).

Het gehele gebied wordt zodanig ingericht dat de effecten op de omgeving zo beperkt mogelijk zijn:

- zorggedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat het gebied naar de omgeving zijn groene karakter behoudt;
- de dagrecreatieve capaciteit van openbaar toegankelijke gebieden en voorzieningen blijft behouden en wordt versterkt;
- door het verleggen van de waterkering wordt extra boezemwater gerealiseerd;
- het gebied kan door de groene en waterrijke inrichting zijn ecologische functie behouden;
- er wordt door de werkzaamheden voor de herinrichting geen schade gedaan aan de natuurwaarden mits de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen;
- de te kappen bosbeplanting wordt in de omgeving herplant;
- de recreatiewoningen zijn zodanig gesitueerd dat de belasting door verkeerslawaaï van de A4 aanvaardbaar is.

3. Juridische planbeschrijving

11

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Eerst wordt ingegaan op de planvorm. Vervolgens wordt ingegaan op de vertaling van de regeling op de kaart en in de voorschriften. Daarbij wordt ook de achtergrond belicht, waarom tot een bepaalde bestemmingsvorm is gekomen.

3.2. Planvorm

Er is gekozen voor een planvorm met een beperkt aantal bestemmingen. Het plangebied kent slechts de volgende bestemmingen:

- recreatie;
- verblijfsrecreatie;
- water;
- woondoeleinden;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Binnen deze bestemmingen is zoveel mogelijk uit het inrichtingsplan (zie figuur 2) vastgelegd zonder de voor de realisering benodigde flexibiliteit uit het oog te verliezen.

Alle gronden in het plangebied zijn voorzien van een passende, directe bestemming. Er is sprake van medebestemmingen, bestemmingen die mede van toepassing kunnen zijn op gronden waarop ook een van de bovengenoemde bestemmingen is gelegd. Er is gekozen om voor een aantal bouw- en gebruiksmogelijkheden specifieke aanduidingen op de kaart aan te geven en in de voorschriften aan te geven wat ter plekke wel of niet toegestaan is.

3.3. Kaartbeeld

Het kaartbeeld houdt het midden tussen een globaal en een gedetailleerd plan. Met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) is op te maken welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Binnen de bovengenoemde directe bestemmingen zijn uiteraard verschillende vormen van gebruik mogelijk. Er zijn bijvoorbeeld meerdere vormen van recreatie toegestaan binnen de bestemmingen recreatie en verblijfsrecreatie. Deze vormen van gebruik zijn op de kaart aangegeven door middel van aanduidingen.

3.4. Voorschriften

In de voorschriften zijn de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen, alsmede de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Ter bevordering van de leesbaarheid van het plan is zoveel mogelijk informatie op de plankaart opgenomen.

Hieronder wordt ingegaan op de afzonderlijke hoofdstukken van de voorschriften. Per artikel is een korte uiteenzetting gemaakt waarop dat artikel betrekking heeft en wat er geregeld is.

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

In het artikel Begripsbepalingen worden de definities gegeven van de begrippen die in de bestemmingsplanvoorschriften worden gehanteerd. De manier waarop moet worden gemeten, is weergegeven in het artikel "Wijze van meten".

Tevens is een algemeen artikel over hoogteaanduidingen opgenomen (artikel 3). Daarin zijn voor diverse soorten bouwwerken maten opgenomen, die als uitersten dienen te worden aangehouden. Onder in het artikel genoemde voorwaarden kan hiervan worden afgeweken ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Dit is bedoeld om enerzijds ruimte te bieden voor kleine overschrijdingen ten behoeve van utilitaire zaken (schoorstenen, liftkokers) en anderzijds ruimte te bieden voor kleine overschrijdingen in het kader van vormgevingsaspecten en kleine accenten.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

In de voorschriften is per bestemming een toepasselijke set bepalingen opgenomen waaruit valt op te maken wat waar wel en niet is toegestaan.

Recreatieve doeleinden (artikel 4)

Een groot deel van de gronden is voorzien van de bestemming Recreatieve doeleinden. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve activiteiten toegestaan. Tevens zijn voorzieningen die een relatie met dagrecreatie hebben, zoals horecabedrijven, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening, een bedrijfswoning en bedrijfsmatige activiteiten, toegestaan. Deze specifieke functies zijn mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de kaart. Gebouwen zijn voor deze voorzieningen en functies toegestaan op de gronden waarop dat op de kaart is aangegeven. De toepasselijke maatvoering (bebouwde oppervlakte) is vastgelegd op de kaart dan wel in de voorschriften.

Binnen de gehele bestemming Recreatieve doeleinden zijn in totaal twee gebouwen voor horeca- en sanitaire voorzieningen mogelijk. Dit zijn kleinschalige uitgiftepunten (dranken, versnaperingen) met toiletvoorzieningen voor de stranden (dagrecreatieve voorzieningen). De locatie van deze gebouwen dient binnen een afstand van 200 m van de locatie voor het restaurant te worden gevonden. Verder mogen ze niet binnen 95 m gemeten vanaf de gasleiding worden gebouwd.

Het kampeerterrein is een vorm van verblijfsrecreatie binnen de bestemming Recreatieve doeleinden. Het betreft een kampeerterrein voor niet-permanente kampeerplaatsen. In verband met de reeds door de regering aangekondigde intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie (WOR) is voor het kampeerterrein het aantal en de aard van de kampeerplaatsen vastgelegd ter vervanging van de regeling via eerdergenoemde wet. Daarnaast zijn de bestaande twee trekkershutten op het kampeerterrein positief bestemd. In de voorschriften zijn deze trekkershutten opgenomen als recreatiewoningen (trekkershutten) met een bouwhoogte van 3 m en een totaal bebouwd oppervlak van 50 m².

Op het terrein voor de buitensportvoorziening en het groepskamperen (aanduiding at) zijn gebouwen toegestaan binnen het bebouwd oppervlak zoals aangegeven op de kaart. Ook is hier een horecafunctie mogelijk gemaakt, tot een bedrijfsvloeroppervlak van 50 m². In dit gebied zullen ook toestellen worden gebouwd (bouwwerken geen gebouwen zijnde) voorzover deze toestellen speeltoestellen zijn in de zin van het Besluit bouwvergunningstvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, kunnen deze bouwvergunningstvrij worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ook via een bouwvergunning te realiseren voorzover de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt (artikel 3 lid 3 van de voorschriften). Voor het bouwen van de geplande klimtoren is een speciale regeling getroffen. Deze mag worden gebouwd in het gebied met de aanduiding (k) tot een hoogte van 15 m.

In de nabijheid (binnen 50 m) van de beoogde aanlegplaats voor een rondvaartboot in de bestemming Water (aanduiding (ap)), is in het aangrenzende gebied binnen de bestemming Recreatieve doeleinden een ongebouwde parkeervoorziening in de doeleindenomschrijving opgenomen voor ten hoogste 40 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de sportvoorzieningen voor de golfsport (golf driving range) is een vrijstellingsregeling opgenomen om 10 m hoge hekwerken te kunnen bouwen. De driving range zelf is in de voorschriften gekwalificeerd als een overkapping (bouwwerk, geen gebouw zijnde). De driving range kan worden gebouwd in het gebied met de aanduiding (dh). De maximale hoogte is 5 m en het maximale oppervlak 600 m².

Voor de realisatie van een sportvoorziening en een algemene dagrecreatieve voorziening is op een gebied een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO van toepassing. Dit gebied is aangeduid op de kaart. De betreffende voorzieningen zijn pas mogelijk nadat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van hun bevoegdheid het plan te wijzigen conform de in artikel 3 lid 8 vastgelegde criteria en conform de in artikel 16 opgenomen procedure. Op deze locatie zijn ongebouwde en gebouwde sportvoorzieningen beoogd, waarbij gedacht kan worden aan outdoor tennisbanen en een fitnessvoorziening. Daarnaast zijn algemene gebouwde dagrecreatieve voorzieningen voor sport, spel en ontspanning beoogd.

De desbetreffende voorzieningen en gebouwen zijn niet middels rechtstreeks bouwrecht mogelijk gemaakt, omdat de aardgastransportleiding hiervoor op dit moment een belemmering vormt. Deze belemmeringen kunnen echter door technische maatregelen aan en in de buurt van de leiding worden weggenomen. Omdat de toepasselijke regelingen afkomstig zijn van het Ministerie van VROM is ervoor gekozen een positief advies van de minister van VROM (de facto de VROM Inspectie, regio Zuid-West) verplicht te stellen voorafgaand aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is een zorgvuldige afweging van de veiligheidsaspecten voldoende gewaarborgd.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 5)

De centraal gelegen gronden in het plangebied krijgen de vorm van eilanden. Deze gronden hebben de bestemming Verblijfsrecreatie gekregen. Op deze gronden zijn vrijstaande en gestapelde recreatiewoningen voorzien. Ook komen hier centrale voorzieningen, een receptievoorziening en horecabedrijven ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Verder is er ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, welke in verband met de eisen op grond van de Wet geluidhinder, slechts mogelijk is in een aangeduid deelgebied.

Het bebouwd oppervlak ten behoeve van de recreatiewoningen, alsmede het aantal recreatiewoningen zijn vastgelegd. Ook zijn voorschriften opgenomen voor maatvoering van de recreatiewoningen. Voor de vrijstaande recreatiewoningen wordt in principe uitgegaan van een hoogte van één laag met kap. Op het appartementeneiland is een hogere goothoogte voor dit type toegestaan. Op de overige eilanden is voor maximaal 25 woningen een hogere goothoogte toegestaan. Ook voor de gestapelde recreatiewoningen, de voorzieningen en de horeca zijn maten vastgelegd.

Om op de eilanden een open ruimtelijk beeld zeker te stellen, is een regeling opgenomen met betrekking tot de afstand tussen gebouwen.

Om tijdens de planrealisatie te kunnen beschikken over flexibiliteit, is gekozen voor een globaal kaartbeeld waarbij lijnen op de kaart een indicatie geven van de ligging van watergangen en verkeers- en verblijfsgebieden. In de voorschriften zijn de marges aangegeven in hoeverre van deze lijnen kan worden afgeweken.

Overigens is vergunningsvrij bouwen als bedoeld in het Besluit bouwvergunningstvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (2003) niet van toepassing op recreatiewoningen.

In paragraaf 9.2 wordt ingegaan op de handhavingsproblematiek met betrekking tot recreatiewoningen.

Woondoeleinden (artikel 6)

De woningen die aan de noordwestrand van het plangebied liggen, hebben de bestemming Woondoeleinden gekregen. Deze bestemming omvat zowel de woning als het bijbehorende erf. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit is het niet toegestaan gebouwen te bouwen op de gronden vóór de voorgevel van de woning. Op de gronden voor de voorgevel en op het zijerf, tot 1 m achter de voorgevel, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Een deel van de woning kan worden aangewend ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Water (artikel 7)

Een groot deel van het plangebied bestaat uit water. Allereerst ligt er een grote recreatieplas in het plangebied. Daarnaast is er een stelsel van watergangen ten behoeve van wateraan- en afvoer aanwezig. De eilanden en eilandjes waarop sprake is van verblijfsrecreatieve functies, worden omsloten door water. Ook zijn twee jachthavens in het plangebied aanwezig. Aan de zuidrand van het plangebied ligt een waterweg (Jan Bakkersloot) die de Vliet via Vlietland verbindt met de Meerburgerwatering.

Deze waterpartijen, waterwegen en -gangen hebben de bestemming Water gekregen. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers, etc. toegestaan. Bruggen voor langzaam verkeer zijn daarbij overal

toegestaan. Bruggen voor gemotoriseerd verkeer alleen bij specifieke aanduidingen. De jachthavens zijn binnen de bestemming Water door middel van de aanduiding (jh) mogelijk gemaakt. Bij de horecavoorziening aan de kop van het gebied met de bestemming Verblijfsdoeleinden, (VR(h)) is een passantenhaven (ph) beoogd waar pleziervaartuigen kunnen aanmeren om de opvarenden de gelegenheid te geven gebruik te maken van de horecafaciliteiten.

Binnen de bestemming WA is een gedifferentieerde regeling voor aanlegsteigers opgenomen. Ten behoeve van de verblijfsrecreatie zijn steigers toegestaan, waarbij de regeling globaal gezien ruime mogelijkheden voor steigers biedt voorzover het water grenst aan de bestemmingsvlakken VR (h) en (c) en beperktere mogelijkheden voorzover het water grenst aan de bestemmingsvlakken VR zonder aanduiding. Daarnaast zijn een aantal plekken voor aanlegsteigers specifiek aangeduid en is een locatie voorzien voor een aanlegsteiger voor een rondvaartboot.

Binnen de waterbestemming zijn voorts op een aantal plekken eilandjes mogelijk. Deze locaties zijn aangeduid met een (e). De eilanden kunnen een oppervlakte hebben van ten hoogste 1.500 m² per eiland.

Het water in het gebied voor verblijfsrecreatie is onderdeel van de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden. Daarbij is de minimumbreedte (10 m), de minimum hoeveelheid (1,9 ha) en de helling van de taluds vastgelegd.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 8)

De wegen in het plangebied en de ruimten die een verblijfsfunctie kennen zijn bestemd als Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Binnen de bovengenoemde bestemming zijn tevens kleinschalige nutsvoorzieningen, groen en water toegestaan.

Parkeerterreinen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (p) op de kaart. Op deze wijze wordt voldoende parkeer ruimte gereserveerd voor de in het plangebied aanwezige functies.

Leidingen (artikel 9)

De in het gebied aanwezige aardgastransportleidingen zijn aangemerkt als planologisch relevante leidingen. Dat houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse de belangen van deze aardgastransportleidingen meegewogen dienen te worden.

Primair waterkeringsdoeleinden (artikel 10)

Deze primaire medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de belangen van de waterkering zeker te stellen. Het bouwen op deze gronden is uitsluitend mogelijk na een vrijstellingsbesluit door burgemeester en wethouders. Deze betrekken bij hun besluitvorming de belangen van de waterkering.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 11)

Deze medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de cultuurhistorische belangen zeker te stellen. Het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is op deze gronden pas mogelijk na besluitvorming door burgemeester en wethouders. Deze betrekken bij hun besluitvorming de cultuurhistorische belangen. Zij laten zich hierbij adviseren door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Een aantal zaken zijn algemeen van aard of hebben niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk II van de voorschriften. Het gaat in dat geval met name om vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. In dit hoofdstuk is ook de algemene gebruiksbepaling (artikel 12) opgenomen, waarin het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming wordt verboden.

Hoofdstuk IV Slotbepalingen

In de slotbepalingen zijn onder meer de strafbepalingen opgesomd. Ook zijn hier bepalingen omtrent het gebruik en het bouwen in strijd met het plan ondergebracht. Tevens is de citeertitel van het plan vastgelegd.

4.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (deel 3 PKB, kabinetsstandpunt april 2004)

In april 2004 is het kabinetsstandpunt over de Nota Ruimte verschenen. Deze Nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van de Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de Nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

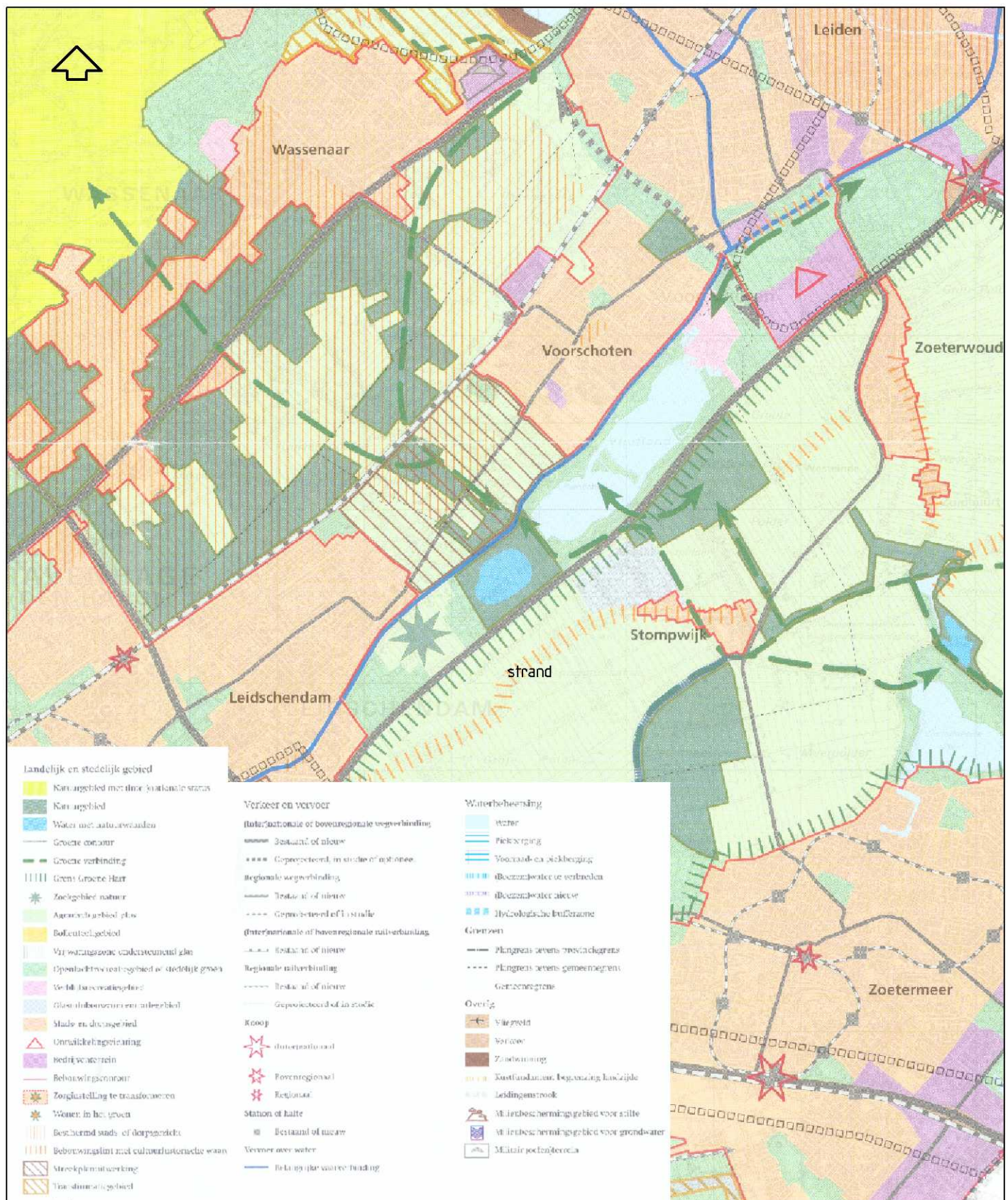
De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat gebieden in voormalige rijksbufferzones (uit de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra) een toenemende rol hebben gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Gezien de grote tekorten op dit gebied is het belangrijk dat het accent nog meer komt te liggen op dagrecreatie. Uitbreiding van bestaande voorzieningen (horeca en verblijfsrecreatie) mag uitsluitend als dit aansluit en past bij de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, mits de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten daardoor niet worden aangetast.

Bufferzones

Hoofddoelstelling van het rijksbufferzonebeleid (Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra) is het tegengaan van verdere verstedelijking tussen stadsgewesten. Door een zorgvuldige bestemming, inrichting en beheer en door grondaankopen door de overheid, wordt een duurzaam agrarisch grondgebruik en in delen een inrichting voor recreatie, bos en natuur nagestreefd. Er mag geen uitbreiding van de stedelijke ruimte plaatsvinden. De in 1998 door de Tweede Kamer aangenomen motie Verbugt biedt ruimte voor gebiedsondersteunende bebouwing in bufferzones. Concreet biedt deze motie ruimte voor reële ondersteuning van de recreatieve functie door het scheppen van een deugdelijke economische basis (zie ook paragraaf 6.1). Een hoogwaardig ingerichte bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer, met multifunctionele bos- en recreatiegebieden van enige omvang en rendabele agrarische bedrijven, moet de stedelijke gebieden blijvend van elkaar scheiden.

Als concrete uitwerking van de algemene wens om het beleid meer ontwikkelingsgericht te maken, wordt in de Nota Ruimte aan provincies gevraagd de begrenzing en het planologisch regime voor de (voormalige) rijksbufferzones in streekplannen en structuurplannen zodanig te herzien, dat versterking van de recreatieve functie mogelijk wordt in de vorm van relatief groot-schalige groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is mogelijk mits dit past bij de kernkwaliteiten van het plangebied.



figuur 3
uitsnede streekplan (2003)

Met de transformatie tot "grootschalige regionale groengebieden" met recreatieve mogelijkheden in de Nota Ruimte, wordt concreet invulling gegeven aan de aankondiging uit PKB deel 1 van de Vijfde Nota om het beleid voor de rijksbufferzones te herzien en dit beter te laten aansluiten bij het beleid voor groen om de stad. Dit past meer bij de door velen gewenste vereenvoudiging en deregulering.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Als gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de open ruimte tussen Den Haag en Leiden wordt aangegeven, dat de functie van het gebied als buffer tussen de Leidse stadsregio en het Haagse Stadsgewest moet worden behouden. Het beleid is gericht op het versterken van de landschappelijke en ecologische samenhang tussen aanwezige en geplande groenelementen en versterking van de recreatieve functie voor het omliggende stedelijk gebied.

De Duivenvoorde-corridor aan de zuidwestzijde vormt een belangrijke groene buffer tussen Leidschendam en Voorschoten en is tevens een cruciale ecologische verbinding tussen het Groene Hart en de kust.

De bufferfunctie wordt versterkt door:

- een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de stadsrandzones;
- het onderscheiden van landschapstypen door het accentueren van overgangszones en het versterken van de eigen identiteit;
- het vergroten van de recreatieve waarde en verbeteren van routes;
- het vergroten van natuurwaarden in de corridor tussen kust en Groene Hart aan de hand van natuurdoeltypen;
- de aanleg van ecologische en recreatieve verbindingen in oost-westrichting;
- duurzaam waterbeheer.

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied liggen buiten de bebouwingscontour van het streekplan, maar zijn apart op de streekplankaart aangegeven.

Het plangebied is in het streekplan als verblijfsrecreatiegebied aangeduid temidden van een gebied met de functie openluchtrecreatiegebied (zie figuur 3). De functieomschrijving luidt als volgt: "een bestaand of in uitvoering zijnde binnen- of buitenstedelijk aaneengesloten gebied ten behoeve van dag- en/of verblijfsrecreatie".

In het streekplan is aangegeven dat recreatievoorzieningen primair moeten worden gerealiseerd in de nabijheid van het stedelijk gebied zoals de noordrand van Leiden, de Vlietzone en de gebieden aan de noord- en oostzijde van Leiderdorp. De kwaliteit van het gebied maakt het zeer aantrekkelijk voor recreatie. Het recreatiegebied Vlietland fungeert als groter recreatief element.

Vlietland is in het streekplan als grootschalige camping of vakantiebungalowpark (groter dan 3 ha) aangemerkt. Hierbij is voorts opgemerkt dat er thans nieuwe ontwikkelingen voor het recreatiegebied Vlietland in voorbereiding zijn.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Het versterken van de landschapsstructuur is de basis voor het ruimtelijke beleid in het landelijk gebied. Een middel om een verdere teruggang van natuur- en landschapswaarden te voorkomen, is het realiseren van ecologische en landschappelijke verbindingen tussen de diverse waardevolle groenelementen. Dit beleid uit het provinciale Natuurbeleidsplan is uitgewerkt in de PEHS.

Naast dit systeem van ecologische verbindingen bestaat een systeem van groene aders met een meer recreatieve functie, veelal gekoppeld aan elementen uit de Randstad-groenstructuur.

4.3. Regionaal beleid

Structuurplan Haaglanden

Het regionaal beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is weergegeven in het in februari 2002 door de regio vastgestelde Structuurplan Haaglanden. Expliciet wordt het veenweidegebied van het Groene Hart langs Zoetermeer en Leidschendam genoemd als een van de gebieden die van eminent belang is voor de leefbaarheid in de regio. De inrichting van de betreffende gebieden, waaronder het plangebied, is onderdeel van de Landinrichting Leidschendam. De provincie is de verantwoordelijke organisatie voor de landinrichting.

Het stadsgewest Haaglanden houdt onverkort vast aan de bescherming van de bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer.

Groenblauwe Slinger

Het gebiedgerichte project Groenblauwe Slinger vormt een verdere continuering van reeds ingezet overheidsbeleid, zoals de Randstad-groenstructuurprojecten, het bufferzonebeleid en de ecologische verbindingszone in het Tussengebied. In de aanpak van de Groenblauwe Slinger wordt tussen deze projecten samenhang gebracht. De Groenblauwe Slinger zal een ecologische en recreatieve structuur tot stand brengen van Midden-Delfland tot het buitengebied van Leidschendam, Zoeterwoude en Hazerswoude. Een waterrijk, landschappelijk raamwerk structureert de verdere verstedelijking.

Randzone Groene Hart

De randzone is de overgangszone tussen de stedelijke Zuidvleugel van de Randstad en de centrale open ruimte van het Groene Hart. Deel van de randzone is het veenweidegebied van Stompwijk (de A4-zone) ten oosten van Vlietland/Leidschendammerhout. Vanwege het gebrek aan ruimte in de Randstad en het restrictieve beleid in het Groene Hart, wordt de mogelijkheid opgehouden voor een duurzame groene inrichting in combinatie met verstedelijking. Door een zorgvuldige (her)inrichting van de randzone kan een stabiele bufferfunctie bereikt worden tussen de Zuidvleugel en het Groene Hart.

4.4. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie noordoostflank Haaglanden

De gemeentelijke structuurschets "Ontwikkelingsvisie noordoostflank Haaglanden" die op 18 maart 1996 door de gemeenteraad van Leidschendam is vastgesteld, geeft de ruimtelijk-functionele toekomstvisie voor het (toenmalige) gemeentelijk grondgebied weer. Deze visie was ook bedoeld als gemeentelijke bijdrage aan de stadsgewestelijke structuurvisie die op dat moment in voorbereiding was.

Voor Vlietland wordt in de structuurschets uitgegaan van een verdere intensivering van recreatieve functies. Hierbij wordt ook uitbreiding van de verblijfsrecreatieve capaciteit genoemd.

5. Beschrijving huidige situatie

19

5.1. Ruimtelijke analyse

Het plangebied is gelegen tussen het stedelijk gebied van Leidschendam en Voorschoten/Leiden, tussen de Vliet en rijksweg A4, aan de rand van het Groene Hart. Vlietland maakt deel uit van een reeks karakteristieke landschappen parallel aan de kust. Zij vormen gezamenlijk een element in de landschapsschakeling vanaf het Noordzeestrand tot het open weidegebied van de droogmakerijen bij Stompwijk (de rand van het Groene Hart). Deze schakeling verloopt via de duinen en de binnenduinrand, de oude strandwal van Wassenaar met de landgoederen, de strandvlakte met (natte) graslanden en bosjes, de tweede strandwal waarop de woonkernen Leidschendam en Voorschoten zich ontwikkeld hebben (met de Vliet als markante grens) naar Vlietland en Leidschendammerhout.

De open ruimte tussen de Haagse en Leidse agglomeratie, samen met de landgoederen van Wassenaar, de "Duivenvoordecorridor" en het weidegebied rond Stompwijk, heeft een hoge natuur-, landschaps- en recreatiewaarde.

Vlietland is een autonoom vormgegeven recreatiegebied, waarin twee door zandwinning ontstane plassen liggen. In een klein deel van het gebied, direct aan de A4 gelegen, is het oude slotenpatroon van het veenweidegebied nog herkenbaar. De rest van het gebied is opgehoogd en ingericht als recreatiegebied. In het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden: de zone langs de Vliet, de zone langs de A4 en het overige recreatiegebied.

- De zone langs de Vliet is deels op de Vliet en deels op de recreatieplas georiënteerd. In deze zone bevindt zich de enige bebouwing; onder meer van enkele woningen als uitloper van het lint langs de Vliet (Oostvlietweg), bebouwing in relatie tot de jachthaven aan de Vliet en bebouwing bij de camping. Vanuit het stedelijke gebied leidt een aantrekkelijke fietsroute langs de Vliet naar het recreatiegebied, het omringende water is goed beleefbaar.
- De zone langs de A4 is smal en dient voornamelijk als recreatieve verbinding langs het water.
- Het meest noordelijke gebied is het breedste en ingericht als ligweidegebied met een spartelvijver, een strand en een jachthaven. Het grootste deel van het gebied heeft, door de beplanting met bomen en onderbegroeiing afgewisseld met ligweiden, het karakter van een reeks besloten kamers. Tussen de begroeiing door is in beperkte mate zicht op de recreatieplas mogelijk, mede als gevolg van de situering van de fiets- en wandelpaden en de brede rietkraag langs het water.
- Op de grens van het plangebied aan de zuidwestzijde is de enige waterverbinding tussen de Vliet en de plas gelegen die de plas verbindt met de overige vaargebieden door Nederland.

5.2. Verkeersstructuur

Auto

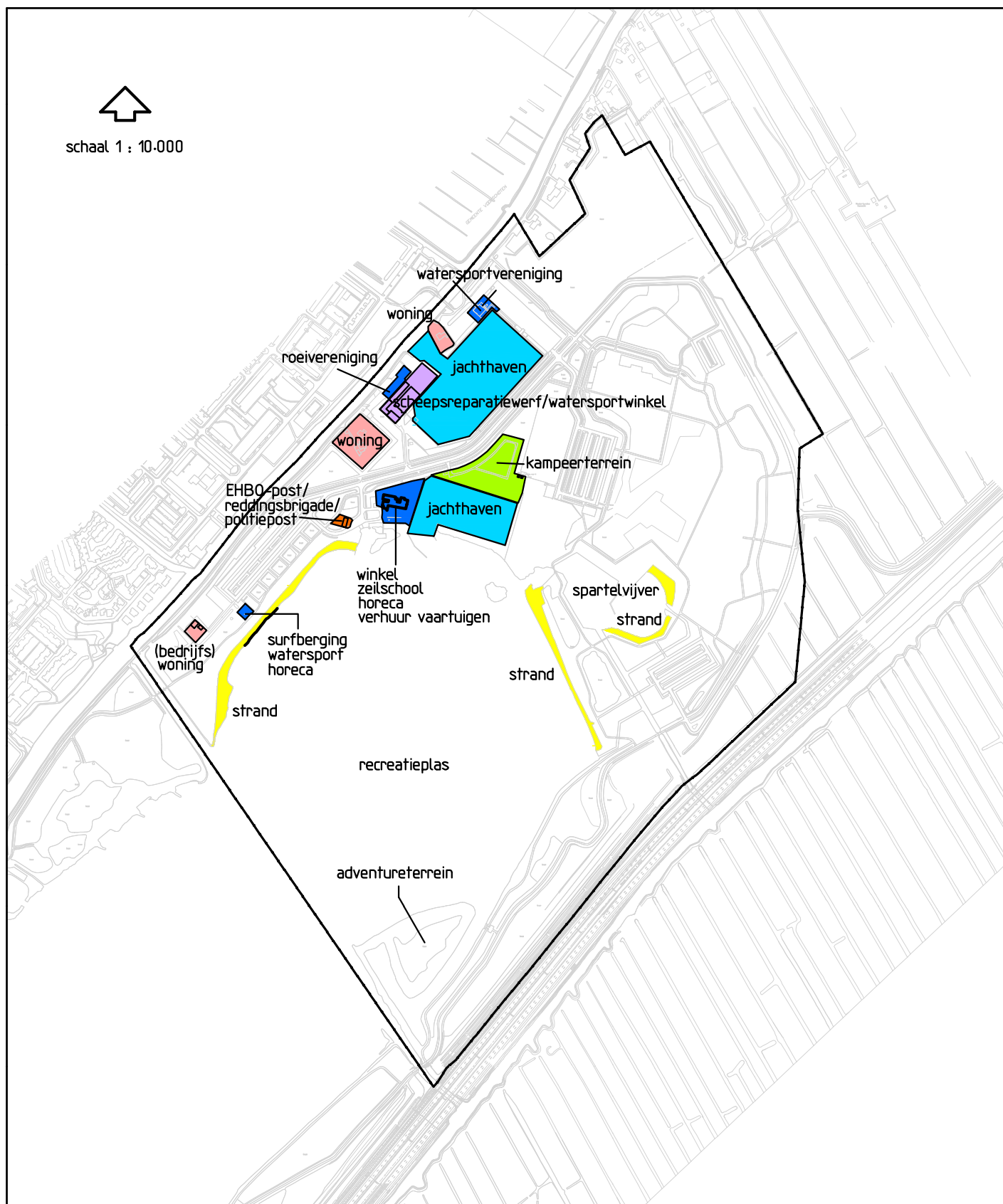
Vlietland wordt vanuit het noordoosten via de Hofvlietweg ontsloten op rijksweg A4 (Amsterdam-Den Haag, toe- en afrit "Vlietland") en op de N206 (Leiden-Zoetermeer, plaatselijk bekend als de Europaweg). In Vlietland zelf bevindt zich een weg in de vorm van een halve cirkel, de Rietpolderweg, die naar de parkeerterreinen leidt. Deze weg heeft een functie als erftoegangsweg en zal binnen het recreatiegebied een maximumsnelheid van 30 km/h krijgen. Om vanuit Leidschendam en Voorschoten met de auto in het noordelijk deel van Vlietland te komen, dient men op de rijksweg A4 de afslag Leiden/Zoeterwoude-Dorp/Vlietland/Voorschoten te nemen of gebruik te maken van de N447 (Voorschoten-Leiden) en de N206.

Fiets

Fietsers (en voetgangers) kunnen het gebied eenvoudig vanuit alle richtingen bereiken via grotendeels vrijliggende fietspaden. Rond Vlietland zijn ruime, geasfalteerde paden aanwezig. Vanuit Leidschendam is er toegang tot Vlietland via de Oostvlietweg.



schaal 1 : 10.000



- | | |
|--|---|
|  jachthaven |  strandjes |
|  watersportactiviteiten | |
|  kampeerterrein | |
|  woningen | |
|  maatschappelijke voorzieningen | |

figuur 4
functionele analyse

Vanuit Stompwijk via de Kniplaan en de brug over de A4, via de "brug over de Vliet in het verlengde van de Kniplaan" en de Oostvlietweg vanuit Leidschendam, vanuit Zoeterwoude via de fietstunnel onder de A4, vanuit Voorschoten over de fietsbrug bij de jachthaven en vanuit Leiden via de Vlietweg.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt niet per openbaar vervoer ontsloten. De dichtbijgelegen bushalte bevindt zich op de N447, op circa 1 km van de locatie Vlietland, de dichtstbijzijnde treinstations bevinden zich in Voorschoten en Leiden (Lammenschans).

5.3. Ecologische verbindingen

Vlietland en de Leidschendammerhout vormen samen een zeer belangrijke schakel in de landschapsschakeling tussen de duinrand en het Groene Hart. Grote barrières hierin worden gevormd door de Vliet en de A4. Hetzelfde geldt voor het noordelijk deel van Vlietland, ten noorden en oosten van de ontsluitingsweg. De ecotunnel onder de A4 maakt het voor (grotere) zoogdieren echter mogelijk om zich te bewegen tussen het plangebied en de droogmakerijen. De ecologische stapsteenfunctie zal belangrijker worden door versterking van de ecologische structuur in de projecten van de Groenblauwe Slinger en het Strategisch Groenproject Landgoederenzone Haaglanden.

5.4. Cultuurhistorie

In 1998 is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta wordt op dezelfde wijze geïmplementeerd als de Natuurbeschermingswet en de Monumentenwet. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring voor een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

Als onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (landschapskenmerkenkaart) wordt het plangebied (dat volledig is drooggelegd in 1799) getypeerd als grootschalige groen- en recreatievoorziening.

Zowel op de kenmerkenkaart als op de waardenkaart, betreffende de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, staan voor het plangebied geen archeologische terreinen aangegeven. Dat wil niet zeggen dat er geen archeologische vondsten kunnen worden aangetroffen. Uitgezonderd het afgegraven en opgehoogde deel van Vlietland is er een kans op het aantreffen van archeologische sporen en waarden in het gebied. Dit betreft met name het gebied langs de A4 en langs de Vliet.

Met name voor het gedeelte langs de Vliet is redelijk tot grote kans op archeologische sporen aanwezig.

De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden leidt tot de noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren, voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel te inventariseren welke archeologische waarden hier precies aanwezig zijn en hoe deze het beste kunnen worden beschermd.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

5.5. Waterstructuur

De recreatieplas in Vlietland staat via de Jan Bakkersloot, en de oorspronkelijk voor de zandwinning gegraven vaarroute met een draaibrug, in recreatieve verbinding met de Vliet (het Rijn-Schiekanaal). De Vliet is een doorgaande vaarroute van de Maas tot de Oude Rijn en Kagerplassen. De Jan Bakkersloot leidt ook onder de snelweg door, naar de Meerburgerwatering.

Vanaf hier zijn het dorp Stompwijk en de Noord Aa-plas bij Zoetermeer te bereiken. Er is een speciale kanoroute gerealiseerd, waartoe diverse brugonderdoorgangen zijn verhoogd.

5.6. Functionele analyse

De huidige recreatievoorzieningen binnen het plangebied omvatten onder andere twee stranden direct aan de recreatieplas en een strand langs de meer beschermde spartelvijver, een jachthaven aan de plas (400 plaatsen), een jachthaven aan de Vliet (500 plaatsen) met een scheepsreparatiewerf, een toeristisch kampeerterein, een gebouw met watersportfaciliteiten (kano- en windsurfberging, kanocentrum en windsurfvereniging) en horeca, een zeilschool, een watersportwinkel, een roeivereniging, een adventureterrein, een rondvaartboot en enkele horecavoorzieningen (zie figuur 4).

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal fietspaden en ruitersporen gelegen. Verspreid aan de Vliet zijn binnen het plangebied drie woningen gelegen.

6. Beschrijving toekomstige situatie

23

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de door hogere overheden gestelde randvoorwaarden, de door de gemeente voor de inrichting van het gebied geformuleerde uitgangspunten, het programma en het inrichtingsplan.

6.1. Randvoorwaarden

Motie Verbugt

De in 1998 door de Tweede Kamer aangenomen motie Verbugt biedt ruimte voor gebiedsondersteunende bebouwing in bufferzones. Volgens deze motie mag 2% van het voor recreatie ingerichte deel van Vlietland worden bebouwd binnen het voor intensieve recreatie bestemde terrein. De minister van VROM heeft in maart 2000 aangegeven dat de 2% van het voor *intensieve* recreatie ingerichte deel van het gebied (circa 60 tot 80 ha) moet worden genomen. De minister heeft verder aangegeven dat in de motie zowel over 2% van het voor intensieve recreatie ingerichte deel als over het recreatief ingerichte deel is gesproken. Dit heeft voor onduidelijkheid gezorgd. Hij heeft daarom ingestemd met in totaal 1,8 ha nieuwe bebouwing en 0,5 ha bestaande bebouwing.

Reactie Provinciale Planologische Commissie

De PPC heeft het voorontwerpbestemmingsplan besproken in de vergadering van 25 mei 2000. Uit deze reactie blijkt dat de provincie de nieuwe dienstwoningen in Vlietland wil beperken tot één en deze te benutten voor het permanente toezicht bij de bestemming Verblijfsrecreatie. Daarnaast geeft de provincie aan dat de algemene vrijstellingsbepaling zodanig beperkt dient te worden dat de 2%-bebouwingsnorm voor verblijfsrecreatie niet wordt overschreden. De PPC onderschrijft hetgeen in de overlegreactie van de Inspectie Ruimtelijke Ordening hierover is gesteld. In deze overlegreactie wordt namelijk verzocht om de algemene vrijstellingsbepaling voor het overschrijden van de oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 15% in te perken, zodat overschrijding van de 2%-norm niet kan plaatsvinden.

6.2. Ruimtelijke en landschappelijke inrichting

Om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied na te kunnen streven, is een pakket van uitgangspunten geformuleerd voor de meest ingrijpende verandering voor het plangebied: de verblijfsrecreatie. In deze paragraaf wordt het opgestelde inrichtingsplan getoetst aan deze uitgangspunten. Per uitgangspunt (cursief weergegeven) wordt beschreven hoe hiermee in het inrichtingsplan is omgegaan.

Het gevolg van de verblijfsrecreatie is dat een deel van de groene ruimte wordt bebouwd. Het plan is echter zodanig ontwikkeld, dat er geen sprake is van verstedelijking van een gebied waardoor de recreatieve mogelijkheden verloren gaan. De bebouwing is zodanig gesitueerd op eilanden, dat het de directe omgeving ervan juist weer nieuwe recreatieve mogelijkheden biedt: kleinschalig en veilig vaargebied voor kleine bootjes. Ook is geen sprake van aantasting van open ruimte omdat het huidige dagrecreatiegebied juist als besloten bosgebied is gerealiseerd.

Ruimtelijk concept verblijfsrecreatie

Consistente hoofdstructuur met een duidelijk thema

De hoofdstructuur van het verblijfsrecreatiegebied bestaat uit een eilandenrijk en heeft daarmee een duidelijke gelede structuur met een duidelijk thema.

Onderscheid in compacte situering van verblijfsaccommodaties van het appartementeneiland en meer groene inrichting van de overige verblijfsrecreatie-eilanden

Er is een duidelijk onderscheid aanwezig tussen deze verschillende werelden van recreatieappartementen en vrijstaande recreatiewoningen: het eiland met recreatieappartementen heeft een hogere dichtheid en een meer "compacte" uitstraling dan de vier overige eilanden, die een

veel groenere uitstraling zullen krijgen met vrijstaande recreatiewoningen. De uitstraling van het eiland met recreatieappartementen is nadrukkelijk op de kop van het eiland aan de recreatieplas het meest compact. Het overige deel van dit eiland kent een menging van recreatieappartementen en vrijstaande recreatiewoningen.

Situering recreatieappartementen met restaurant op opvallende plaats in het plan

Deze bebouwing is gesitueerd op de kop van het meest vooruit geschoven eiland bij de binnenhaven aan de recreatieplas. Dit complex zal een fraaie blikvanger zijn waarbij extra aandacht zal worden besteed aan de architectuur. Gezien de grootschaligheid van het water, is er echter geen sprake van visueel overheersende bebouwing.

De groene milieus moeten een lage bebouwingsdichtheid hebben en een groene uitstraling, te bereiken door wisselende afstanden tussen de vrijstaande recreatiewoningen van minimaal 6 m (met daartussen ruimte voor de auto's) en gemiddeld 15 m (waarbij de tuinen zonder bebouwingsmogelijkheden aan elkaar grenzen)

De verkaveling van de vier eilanden met vrijstaande recreatiewoningen is afgestemd op de mogelijkheid om woningen te groeperen met parkeermogelijkheid voor de auto ertussen. Tussen de (groepjes) woningen wordt een tussenruimte van minimaal 6 m en gemiddeld 15 m voorgesteld zodat de groene uitstraling is gewaarborgd.

De toekomstige bebouwing heeft een maximale hoogte die aanzienlijk lager is dan de kruinen van de bomen. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt de bebouwing zodanig afgeschermd door de bestaande volgroeide beplanting, dat de bebouwing niet zichtbaar zal zijn in de directe en de wijdere omgeving.

Bijbehorende paden, watergangen en sportvoorzieningen

Het verblijfsrecreatiegebied op de eilanden wordt door een bescheiden ontsluitingsweg ontsloten; ook zijn er fietsverbindingen. De wandelroutes liggen meer in het aangrenzende dagrecreatiegebied, even als de sportvoorzieningen. Het is uiteraard wel mogelijk vrij over de eilanden te wandelen en fietsen op de daarvoor bestemde paden.

Integratie van vrijstaande recreatiewoningen in groen en water

De recreatiewoningen staan op eilanden, zodat de integratie met water is gewaarborgd; de groenstructuur op de eilanden zal nog nader worden uitgewerkt, zodat er ook per eiland een verschillend karakter wordt bereikt.

Vanuit woongebieden moet het water zichtbaar en toegankelijk zijn

De recreatiewoningen en -appartementen zijn gesitueerd op eilanden, zodanig dat elke recreatiewoning of elk recreatieappartement uitzicht heeft op het water. De ontsluiting van de eilanden is centraal op de eilanden gesitueerd. Om te waarborgen dat ook vanaf de wegen binnen het verblijfsgebied uitzicht mogelijk is op het water zijn er een tweetal criteria voor de inrichting relevant. Het betreft de groepering van de recreatiewoningen met voldoende tussenruimte en groen karakter (zie hiervoor) en de realisering van ontmoetingsruimten (ten minste een per eiland, dus ten minste 5 ontmoetingsruimten) aan het water met een bijzonder uitzicht.

Gevraagd wordt om ten minste 3 verschillende sfeerbeelden voor het verblijfsrecreatiegebied

Resultaat van de inrichtingsschets en de voorgenomen uitwerking daarvan is dat er in ieder geval de volgende sfeerbeelden te onderscheiden zijn: het meer compacte karakter van het eiland met de recreatieappartementen en eilanden met vrijstaande recreatiewoningen met een open en met een meer besloten groenstructuur.

Handhaving openbare toegankelijkheid van recreatiegebied

De zones langs de Vliet en de A4 blijven onveranderd openbaar. Het noordelijke deelgebied met de extensieve inrichting met ligweiden verandert deels wat betreft openbaarheid. Openbaar toegankelijk blijven de stranden, de ligweiden achter de stranden, de wegen en paden door het hele dagrecreatieve gebied en de spartelvijver. Het nieuwe water rondom de eilanden wordt openbaar bevaarbaar, waardoor de dagrecreatieve mogelijkheden worden uitgebreid. Door de inrichting wordt het water vanaf de oevers van het dagrecreatiegebied beter beleefbaar, ook omdat kleine dagrecreatieve eilanden worden gerealiseerd.

Daarnaast komen er nieuwe voet- en fietspaden, nieuwe parkeerterreinen, extra strand en nieuwe ligweiden. De verblijfsrecreatie zal worden gerealiseerd op gronden die voor een belangrijk deel (in afwachting van de toekomstige inrichting) met riet of bos zijn begroeid en daarom nu niet gebruikt worden.

De verder voor verblijfsrecreatie en deels dagrecreatie in te richten grond in het noordoosten zal worden gesitueerd in een deel van Vlietland waarvan is gebleken dat die tot nu toe nauwelijks gebruikt werd. De openbare gebruiksmogelijkheden worden op deze wijze geïntensiveerd.

Recreatiewoningen alleen realiseren binnen contouren van het streekplan voor verblijfsrecreatie

De recreatiewoningen zijn gesitueerd binnen de contouren van het streekplan.

Landschappelijke inpassing verblijfsrecreatie

Aaneengesloten waterstelsel

De eilanden worden omgeven door een met de grote recreatieplas samenhangende waterstructuur; er wordt circa 2,6 ha water extra gecreëerd. Rondom de eilanden is een samenhangend waterstelsel voorgesteld dat goede doorspoelingsmogelijkheden heeft en op deze wijze recreatief aantrekkelijk blijft.

Watergangen ten minste 15 m breed ter hoogte van de waterlijn tussen de eilanden met verblijfsrecreatie

Watergangen tussen de eilanden zijn gemiddeld 15 m breed en plaatselijk breder (30 m). Incidenteel bij openbare dagrecreatieve kleine eilanden is de breedte geringer. Ook de watergangen tussen het appartementeneiland en de vaste wal en tussen het meest noordelijke eiland en de vaste wal is smaller. Op deze wijze wordt weliswaar niet exact aan het uitgangspunt voldaan, maar wordt wel een grote variatie in het recreatieve water bereikt met een zo groot mogelijk ruimtelijk effect zowel vanuit het verblijfsrecreatieve gebied als vanuit het dagrecreatieve gebied. Gemiddeld wordt ruimschoots aan de eis van de breedte (15 m) van het water voldaan.

Vergroting oeverlengte ten opzichte van de uitgangssituatie

In de uitgangssituatie was de (openbare) oeverlengte buiten de stranden 300 m, in de nieuwe situatie is de openbare oeverlengte circa 1.770 m (600 m oeverlengte "vaste land" en 1.170 m openbare eilanden). Daarnaast is de oeverlengte als gevolg van de aanleg van de eilanden met verblijfsrecreatie verder toegenomen, deze zijn ook van uit het openbare watergebied te beleven. De vergroting van de openbare oeverlengte inclusief de beleefbaarheid en de gebruiksmogelijkheden ervan vormen een van de belangrijkste winstpunten van de herinrichting.

Toepassen natuurvriendelijke oevers

De groene oevers van de eilanden met verblijfsrecreatie en van het dagrecreatiegebied hebben afhankelijk van de beschikbare ruimte een helling van 1:3 tot 1:5, deze oevers zijn geschikt voor natuurontwikkeling en zullen in het voedselrijke water rijk begroeid raken met een hoog opgaande oevervegetatie. Minimaal 50% van de oeverlengte zal natuurvriendelijk worden ingericht.

Verschillende inrichting van de eilanden

Er zijn verschillende eilanden voorgesteld: met recreatiewoningen in verschillende aantallen en ten behoeve van dagrecreatie (speeleilanden aan noordzijde) en natuureilanden (tussen de wooneilanden).

Verhard oppervlak zo klein mogelijk houden

Er wordt niet meer terrein verhard dan strikt noodzakelijk is (parkeren, wegen en paden).

Zoveel mogelijk gebiedseigen water (hemelwater) opvangen in het gebied

Het gaat om een overwegend groen gebied, door afkoppeling van het hemelwater van de rioleering wordt zoveel mogelijk hemelwater in het gebied vastgehouden.

6.3. Programma

Hieronder word het programma van de te realiseren planonderdelen en de geprognosticeerde oppervlakten van de voorzieningen in hoofdlijnen weergegeven.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Voor wat betreft verblijfsrecreatie zullen in het noordelijke deel van het plangebied 120 recreatieappartementen en 102 vrijstaande recreatiewoningen mogelijk worden gemaakt. De appartementen zullen gebouwd worden in drie lagen waarbinnen een kap is voorzien. Het totale bebouwde oppervlak van de recreatieappartementen is maximaal 6.500 m². De goothoogte van de appartementen op het compacte eiland is maximaal 8 m en de nokhoogte maximaal 10 m.

De goothoogte van de vrijstaande recreatiewoningen op het overige deel van het eiland is 6 m en de nokhoogte 8 m.

De vrijstaande recreatiewoningen op de overige eilanden hebben tezamen met die op het compacte eiland een maximaal totaal bebouwd grondoppervlak van 8.160 m² (gemiddeld 80 m² per bungalow). De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en nokhoogte is maximaal 8 m. Voor 25 recreatiewoningen op deze "groene" eilanden is een goothoogte van maximaal 6 m toegestaan om variatie mogelijk te maken.

Ten behoeve van de recreatieappartementen en de vrijstaande recreatiewoningen worden centrale voorzieningen gerealiseerd. Dit betreft voorzieningen ten behoeve van de verhuur en exploitatie van de verblijfsrecreatie (te denken valt aan voorzieningen als: receptie, lounge, info-centrum, winkeltjes, schoonheidssalon, kapsalon, pedicure/manicure, kantoor, personeelsruimte, linnenservice, huishoudelijke dienst, magazijn en dergelijke, alsmede recreatievoorzieningen voor sport en/of spel bij het resort). Het totale bebouwde oppervlak van deze centrale voorzieningen bedraagt maximaal 900 m². De goothoogte komt in grote lijnen overeen met die van de recreatiewoningen ter plaatse.

Horeca

In het plangebied worden drie restaurants (eventueel met horeca-uitgifte) mogelijk gemaakt. Dit betreft de volgende restaurants:

1. een restaurant op de kop van het eiland met recreatieappartementen (maximaal 250 m²);
2. een restaurant bij de receptie op een van de eilanden in het gebied met recreatiewoningen (maximaal 250 m²);
3. een restaurant nabij het water in het dagrecreatiegebied nabij spartelvijver en strand (maximaal 400 m²).

De maximale goothoogte voor deze restaurants lopen uiteen van 4 tot maximaal 6 m en de nokhoogte van 6 tot maximaal 9 m. Bij de restaurants zullen terrassen en mogelijkerwijs uitgiftepunten gerealiseerd worden.

Daarnaast wordt een tweetal kleinere horecavoorzieningen (uitgiftepunten) bij de stranden mogelijk gemaakt, inclusief sanitaire voorzieningen, van tezamen maximaal 100 m². De goothoogte bedraagt hierbij maximaal 3 m, de nokhoogte 7 m. Het totale oppervlak aan nieuwe horeca bedraagt 1.000 m². Bij de horecavoorzieningen zullen terrassen gerealiseerd worden.

Ter plaatse van het paviljoen bij de zeilboothaven is de aangevraagde uitbreiding mogelijk gemaakt.

Op een aantal locaties worden ondersteunende horecavoorzieningen mogelijk gemaakt binnen de daar voorgestelde bebouwing, zoals bij het avonturenterrein. Daarnaast gaat het historische schip mogelijk voor een deel een horecafunctie vervullen.

Sportvoorzieningen

In het noordelijke deel van het plangebied is voorzien in golf faciliteiten. Het gaat daarbij om een oefenfaciliteit met een drivingrange, een aantal holes en een golfclubhuis; niet om een volwaardige golfbaan (gestreefd wordt naar realisatie van een volwaardige golfbaan ten noordoosten van het plangebied). Voorwaarde voor de realisering van deze voorzieningen is dat er geen gevaar voor de dagrecreanten van het gebied ontstaat. Het golfclubhuis zal een bebouwd oppervlak van 600 m² hebben met een goot- en nokhoogte van maximaal 8 respectievelijk 11 m.

Daarnaast wordt nabij het restaurant ook een jeu de boulesbaan en een midgetgolfbaan mogelijk gemaakt. Bij de midgetgolfbaan is een opstal van 25 m² mogelijk welke tevens gebruikt kan worden voor de verhuur van watersportartikelen, etc.

Ook twee allweather tennisbanen worden in het plangebied mogelijk gemaakt. Deze functies worden gecombineerd met een gebouw voor indoorrecreatie- en vergaderfaciliteiten, kleedruimtes, sport- en spelmogelijkheden, etc. Hiervoor is een bebouwd oppervlak van 600 m² met een goot- en nokhoogte van maximaal 8 respectievelijk 11 m voorzien.

Overige dagrecreatieve voorzieningen

In de zone langs de A4 wordt op het schiereiland een avonturenterrein mogelijk gemaakt. Hiervoor worden een aantal ondersteunende voorzieningen gerealiseerd, zoals een blokhut (ten behoeve van instructie, opslag, schuilgelegenheid en horeca, met een bebouwd oppervlak van 275 m²); een klimmogelijkheid, een touwbaan, een hindernisbaan, een boogschietbaan, een locatie voor het bouwen van vloten en een mountainbikeparcours. Het totale avonturenterrein heeft een oppervlak van circa 1,8 ha. Op dit "avontureneiland" wordt tevens kamperen voor groepen mogelijk gemaakt.

In het plangebied is voorzien in een ligplaats voor een historisch schip. De afmetingen van dit schip bedragen maximaal 50 m lang en 12 m breed (deze maten zijn afgeleid van de replica van het VOC schip De Amsterdam). Het schip zal kunnen rondvaren. Het schip zal ook een horecafunctie kunnen vervullen.

Verder is voorzien in een verhuurlocatie voor kano's, waterfietsen, roeiboten, etc., en in een nature-trail en observatieposten.

Hieronder worden de bebouwingsoppervlakten van de genoemde nieuwe functies in een tabel weergegeven.

bebouwd oppervlak nieuwe ontwikkelingen in m²	
verblijfsrecreatie	
restaurant kop	250
restaurant bij receptie	250
receptie en overige centrale voorzieningen	300
recreatieappartementen	6.500
vrijstaande recreatiewoningen	8.160
dagrecreatie	
centrale voorzieningen t.b.v. sport, spel en recreatie	600
golfclubhuis	600
restaurant, uitgiftepunten	500
midgetgolf (bij restaurant)	25
avonturenterrein	275
totaal	17.460

Met dit totaaloppervlak aan nieuwe bebouwing wordt het maximum bebouwd oppervlak als gevolg van de motie Verbugt (2% van het terrein) niet overschreden. In totaal zal minder dan 1% van Vlietland worden bebouwd.

Parkeerplaatsen

Binnen het plangebied is bij de volgende functies voorzien in toevoeging van nieuwe parkeerplaatsen.

Verblijfsrecreatie

functie	aantal parkeerplaatsen
receptie recreatiewoningen	50
appartementeneiland	1 per recreatieappartement, gemiddeld 2 per vrijstaande recreatiewoning
vrijstaande recreatiewoningen	gemiddeld 2 per recreatiewoning

Dagrecreatie (openbare parkeerplaatsen)

functie	aantal parkeerplaatsen
zwemstranden aan de kant van de A4	250
restaurant bij de zwemstranden	75
bij golfclubhuis	50 tot 100
gebouw voor centrale voorzieningen bij tennisbanen	50 tot 100
horecavoorziening appartementeneiland	50 tot 75
tussen camping en weg	150

In de huidige situatie zijn verspreid over 6 grote en kleinere parkeerterreinen binnen het plan-gebied 938 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de dagrecreatie. Door de herinrichting van het gebied verdwijnen 360 van deze parkeerplaatsen. Per saldo is dus sprake van een toename van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de dagrecreatie van 315 tot 440 plaatsen.

Woonfuncties

Om een goede en verantwoorde exploitatie en de (sociale) veiligheid van de verschillende plan-onderdelen te bewerkstelligen, zal een in pandige bedrijfswoning worden gerealiseerd als onderdeel van de te realiseren bebouwing op het appartementeneiland.

6.4. Beschrijving inrichtingsplan

In deze paragraaf wordt een beschrijving van het totale inrichtingsplan gegeven naar de onderscheiden deelgebieden. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan aspecten die een rol speelden bij eerdere bezwaren die tegen de ontwikkeling van Vlietland zijn ingebracht. Het betreft de volgende aandachtspunten:

- de mate van openbare toegankelijkheid;
- de landschappelijke inpassing;
- hinder naar de omgeving.

De zone langs de Vliet

In deze zone treden relatief weinig veranderingen op. De bestaande functies blijven gehandhaafd (jachthaven, parkeerterrein, kampeerterrein en strand) of worden in beperkte mate verruimd (zoals parkeergelegenheid tussen het kampeerterrein en de ontsluitingsweg).

De mate van openbare toegankelijkheid verandert niet in dit gebied. Voor het grootste deel van het gebied is landschappelijke inpassing en hinder naar de omgeving niet aan de orde, omdat er niets verandert. Aan de woningen langs de Vliet (buiten het plangebied) is voor deze beide aspecten wel specifieke aandacht besteed, aangezien de veranderingen in het noordelijke terreindeel waar verblijfsrecreatie zal worden gerealiseerd de omgeving van deze woningen nadert. Ten einde de eventuele visuele hinder van recreatiewoningen of geluidshinder van de ontsluitingsweg te beperken, zijn de volgende randvoorwaarden in acht genomen:

- de ontsluitingsweg krijgt niet meer verkeer dan in de huidige situatie; de oorspronkelijke plannen om via deze weg het verblijfsrecreatieve gebied te ontsluiten, zijn aangepast, de recreatiewoningen worden nu eerder op de hoofdontsluiting aangesloten;
- op de ontsluitingsweg, ook het verlegde gedeelte, geldt een 30 km/h-regiem waarvoor ook maatregelen aan de weg zullen worden genomen, zodat de eventuele geluidshinder van de weg wordt beperkt;
- de verlegde ontsluitingsweg (Rietpolderweg) krijgt langs de noordwestzijde een geluidswal van 5 m breed en minimaal 2 m hoog, zodat er bij de woningen langs de Vliet geen extra geluidshinder en visuele hinder van deze weg kan ontstaan;
- de ontsluitingsweg wordt zodanig gesitueerd dat achter de tuinen van de woningen een bosstrook van 25 m breed wordt gehandhaafd, dit is voldoende om een volledig dichte beplanting te handhaven en eventuele visuele hinder van de recreatiewoningen te voorkomen.

De zone langs de A4

In deze zone worden de dagrecreatieve activiteiten geïntensiveerd door de realisering van een kleine horecagelegenheid bij de oever, aanleg van een strand, een avontureneiland en een aanlegplaats voor een historisch schip met horecavoorzieningen. Bovendien wordt op het avontureneiland een mogelijkheid geboden voor groepskamperen. De bestaande dagrecreatieve activiteiten, zoals fiets- en wandelmogelijkheden, blijven gehandhaafd.

Het gaat om een dicht beplante zone waarin enkel kleinschalige gebouwde voorzieningen mogelijk zijn, naar de omgeving is geen sprake van landschappelijke aantasting. Ook is geen sprake van hinder naar de omgeving, omdat er zich geen gevoelige functies bevinden.

Het toevoegen van deze voorzieningen vergroot het informele toezicht. Met name de strategische plaatsing van horecavoorzieningen nabij de parkeerterreinen zal een verbetering van de sociale veiligheid ter plaatse opleveren.

Noordelijk deelgebied met dag- en verblijfsrecreatie

De grootste veranderingen vinden plaats in het noordelijke deelgebied.

De ontsluitingsweg van het plangebied aan de noordoostzijde blijft gehandhaafd. De weg ontsluit het strandgebied aan deze zijde en de spartelvijver. Het aantal parkeerplaatsen voor de dagrecreatie zal worden uitgebreid. Toegevoegd worden een grotere en een kleinere horecagelegenheid, met uitzicht op het water. De ligweiden waarvan is gebleken dat deze niet of nauwelijks worden gebruikt, worden voor een deel vervangen door open water en openbare oefengolfvoorzieningen.

De ontsluitingsweg aan de noordwestzijde wordt deels verlegd naar het noordwesten ten einde een samenhangend gebied voor verblijfsrecreatie te kunnen inrichten. Zorggedragen is daarbij voor de kwaliteit van de omgeving (zie zone langs de Vliet).

Het nieuw in te richten verblijfsrecreatieve gebied is geprojecteerd deels op bestaand water en deels ter plaatse van de extensief gebruikte ligweiden. Dit verblijfsrecreatieve deelgebied wordt gekenmerkt door de sfeer van een eilandenrijk van vijf eilanden. Eén van de eilanden nabij de jachthaven van de recreatieplas wordt bebouwd op een relatief stedelijke wijze (maximale hoogte voor een beperkt deel van drie bouwlagen met kap) met recreatieappartementen die vanaf het water het verblijfsrecreatieve gebied markeren. De overige vier eilanden worden bebouwd met vrijstaande recreatiewoningen (overwegend een laag met een kap). De eilanden worden van elkaar gescheiden door watergangen met een breedte van 10 tot 30 m. De eilanden worden op een gevarieerde wijze ingericht.

Het eilandenrijk wordt centraal ontsloten vanaf de Rietpolderweg. Het ontsluitingspunt is zo gekozen dat dit zo dicht mogelijk bij de aantakking op de Hofvlietweg ligt en het autoverkeer ten gevolge van de verblijfsrecreatie zo direct mogelijk wordt afgewikkeld. De interne ontsluiting van het eilandenrijk wordt gevormd door (auto)paden die centraal op de eilanden zijn gesitueerd.

In het eilandenrijk wordt ook voorzien in natuureilanden en dagrecreatieve eilanden die vanaf het "vaste land" te bereiken zijn.

Het eilandenrijk is goed beleefbaar vanaf het "vaste land", omdat langs de oever een fietspad wordt aangelegd. Op het "vaste land" wordt het resterende dagrecreatieve gebied intensiever ingericht door middel van golfvoorzieningen en sport- en recreatiefaciliteiten (tennis en centrale voorzieningen ten behoeve van recreatie, vergaderingen, sport en/of spel). Bovendien wordt de lengte van het strand uitgebreid door het strand langs de spartelvijver te verbinden met het strand ten oosten daarvan.

De toevoeging van de genoemde voorzieningen bevordert de levendigheid in het gebied en daarmee, door informeel toezicht ook in de wintermaanden, de sociale veiligheid.

Conclusie

Toetsing aan de aandachtspunten levert de volgende overwegingen op.

Als gevolg van deze herinrichting met verblijfsrecreatie gaat een deel van het extensieve dagrecreatieve gebied verloren, waar – zonder uitzicht op het water – op ligweiden gerecreëerd kon worden. Gebleken is dat deze locaties nauwelijks door recreanten werden gebruikt. In de nieuwe situatie is sprake van een intensivering van de beleving van de oever en het water door verbeterde bereikbaarheid van de oever en het realiseren van eilanden en water waarop gerecreëerd kan worden. De oeverlengte is in de nieuwe situatie verveelvoudigd. Daarnaast worden openbaar toegankelijke nieuwe intensievere voorzieningen gerealiseerd, zoals de golfvoorzieningen, twee tennisbanen en een indooraccommodatie voor recreatie, vergaderingen, sport en spel.

De gebruikswaarde en de belevingswaarde voor dagrecreatie van Vlietland worden hierdoor vergroot. Het gebied blijft minimaal bereikbaar voor dezelfde hoeveelheid dagrecreanten, omdat het aantal parkeerplaatsen minimaal gelijk blijft en zelfs wordt uitgebreid voor het dagrecreatieve gebied. Tevens wordt door de toevoeging van deze voorzieningen en de dagrecreatieve voorzieningen, de levendigheid in het gebied vergroot. Dit bevordert, door informeel toezicht, de sociale veiligheid.

Wat betreft de landschappelijke inpassing, geldt het volgende. Het gehele verblijfsrecreatieve gebied wordt door de beplanting van het omringende dagrecreatieve gebied naar de omgeving (buiten het recreatiegebied) afgeschermd. Alleen een klein deel, de kop van het appartementeneiland, zal over grotere afstand zichtbaar zijn als een gebouwd herkenningspunt binnen Vlietland. De zichtbaarheid buiten het recreatiegebied zal uiterst beperkt zijn.

Eventuele hinder naar omringende woningen is door inrichtingsmaatregelen voorkomen (zie onder zone langs de Vliet).

7.1. Waterhuishouding

Deze waterparagraaf bevat de volgende onderdelen: beschrijving van de watertoets, de huidige beschrijving en de waterhuishoudkundige knelpunten, het beleidskader water en de invulling die gegeven is aan het watersysteem in de toekomstige situatie.

Watertoets

Tot 1 januari 2005 werd het waterkwantiteitsbeheer en het beheer van de boezemwaterkeringen in het plangebied gevoerd door het Waterschap Wilck en Wiericke. Met ingang van 1 januari 2005 is dit de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ook het waterkwaliteitsbeheer was en is de verantwoordelijke taak van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor het beheer en onderhoud van de riolering is Recreatiecentrum Vlietland b.v. verantwoordelijk. In het kader van afstemming met het waterbeheer (de watertoets) is overleg gevoerd met de beide waterbeheerders (onder andere d.d. 15 juni 2004), waarvan de resultaten zijn verwerkt in deze waterparagraaf en op de plankaart.

Huidige situatie water, bodem en waterkering

Het plangebied ligt grotendeels in poldergebied van de Oostvliet-, Hof- en Spekpolder. De afwatering is gericht naar het noorden richting het poldergemaal aan de Vlietweg, die overtollig water uitslaat op de Vliet. Het zuidwestelijke deel ligt in boezemland, gescheiden van het poldergebied door een boezemwaterkering. Het boezemland watert vrij (dat wil zeggen zonder hulp van gemalen) af naar het boezemwater van Vlietland. De waterkering ligt ongeveer halverwege de plas en de Rietpolderweg en heeft een grillig verloop.

De plas Vlietland is ontstaan door zandwinning. Hierdoor is weinig meer over van de oorspronkelijke bodemgesteldheid (veen op klei). Het gebied is opgehoogd met materiaal dat vrijkwam bij de zandwinning. De plas Vlietland heeft een goede waterkwaliteit, namelijk de kwaliteit van zwemwater. Uit metingen van de oppervlaktewaterkwaliteit in het poldergebied blijkt dat het nutriëntengehalte en het chloridegehalte hoog is.

Het plangebied is voorts grotendeels onverhard. Er spelen geen knelpunten in de huidige situatie van wateroverlast.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Rijksbeleid

In de vierde Nota Waterhuishouding (1999) is de doelstelling van het waterbeleid als volgt geformuleerd: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd." Water in de stad dient gezien te worden als "drager" voor stadslandschappen. Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom. Ook in het Advies Waterbeheer 21^e eeuw (later overgenomen als kabinetsbesluit) pleit men voor een waterbeheer volgens de waterkwantiteitsstrits vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren van het water. In de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (2000) is overeenstemming bereikt over de volgende waterhuishoudkundige principes, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de (her)inrichting van gebieden: niet afwentelen van knelpunten, meer ruimte voor water naast techniek en de toepassing van de waterkwaliteitsstrits schoonhouden, scheiden, zuiveren. De Startovereenkomst heeft een vervolg gekregen in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003).

Provinciaal beleid

Doel van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000) is om meer samenhang in het onderlinge water- en milieubeleid te ontwikkelen. In het plan zijn duurzaamheid, kwaliteit van de leefomgeving en diverse op de provincie gerichte maatschappelijke thema's als uitgangspunten genomen. In het kader van het thema "Vitaal stedelijk gebied" worden voor het realiseren van water, natuur en recreatie in en om de stad als voor dit plan relevante beleidsspeerpunten genoemd:

- toename aan bergend vermogen van het stedelijk gebied en de stadsranden (10% van het bruto stedelijk oppervlak reserveren voor water);
- diffuse verontreinigingen saneren in bestaand en nieuw stedelijk gebied;

- de belevingswaarde van water in de stad vergroten door het water zichtbaar te maken.

Beleid van de waterbeheerders en gemeente

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke is vastgelegd in het Waterbeheersplan 2000-2004, "Meer ruimte voor water". Beleidspeerpunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

Het Waterschap heeft de Waterkansenkaart Wilck en Wiericke opgesteld (2003), hierin staan echter geen specifieke aanduidingen genoemd voor het plangebied.

De gemeente is momenteel doende om in overleg met de waterbeheerders een startnotitie op te stellen voor het starten met het gemeentelijke waterplan voor Leidschendam-Voorburg.

Toekomstige situatie water en waterkering

De ambitie bij de ontwikkeling van het recreatiegebied is om een duurzaam watersysteem te realiseren en het gebruik van het gebied op een duurzame wijze te laten plaatsvinden. Hierna volgt de aspecten die in de watertoets aan de orde zijn gekomen, nader beschreven.

Water in ontwerp en waterberging

In de nieuwe inrichting wordt het boezemwater van Vlietland doorgetrokken in het plangebied, waardoor zo'n 2,6 ha aan nieuw boezemwater wordt gerealiseerd. Waterhuishoudkundig verandert een deel van het plangebied van poldergebied in boezemland. Dit wordt veroorzaakt door verlegging van de waterkering (zie hierna). Geschat wordt dat de aanleg van de recreatiewoningen ongeveer 3 ha aan nieuwe verhardingen met zich meebrengt binnen het boezemland.

Ten aanzien van het benodigde wateroppervlak stelt Rijnland als eis dat te dempen watergangen volledig moeten worden gecompenseerd en dat in nieuw in te richten gebieden 15% van het toegenomen oppervlakte aan verhard oppervlak (daken, wegen en dergelijke) als boezemwater moet worden gerealiseerd. Dit betekent dat aan de norm van waterberging wordt voldaan (minimale eis is 0,45 ha) en dat een overschot aan berging in het boezemstelsel wordt gecreëerd. Mochten er in de toekomst zich in de nabijheid ruimtelijke ontwikkelingen voordoen binnen het boezemgebied die extra waterberging behoeven, dan kan in principe gebruik worden gemaakt van deze "overcapaciteit", vanzelfsprekend wederom in overleg met het hoogheemraadschap.

De nieuwe beoogde waterstructuur is robuust, en aaneengesloten (zonder doodlopende einden). Te smalle watergangen (minder dan 5 m) moeten worden voorkomen. De waterdiepte moet minimaal 1 m bedragen.

Waterkering

De initiatiefnemer heeft een nieuw tracé voorgesteld voor de boezemwaterkering, namelijk deze te verleggen naar de Rietpolderweg en voor een deel naar het bestaande fietspad. Dit tracé is in overleg met het waterschap, het hoogheemraadschap en de gemeente totstandgekomen. De kosten die gemaakt worden door het waterschap voor het verleggen van de waterkering zullen worden betaald door de organisatie van Recreatiecentrum Vlietland B.V. Het gaat in de praktijk echter om een theoretische verlegging van de waterkering: het maaiveld ligt namelijk al voldoende op hoogte. Bij de herziening van de Legger zal het Waterschap te zijner tijd deze wijziging meenemen. De nieuwe boezemwaterkering heeft een breedte van 10 m en de kerende hoogte ligt minimaal op NAP.

Waterkwaliteit en riolering

De toekomstige waterkwaliteit is mede afhankelijk van de ondergrond van het af te graven deel van de polder. Het betreft hier deels voormalige ophogingen met zand uit de plas, maar deels ook de oorspronkelijke bodem, venige zware klei. In de huidige plas is een zandbodem aanwezig, waar weinig voedingsstoffen aanwezig zijn. Ook zullen de nieuwe watergangen in de nieuwe plas minder diep zijn dan in de bestaande plas. Mogelijk is er daardoor een negatief effect op de waterkwaliteit bij het aansluiten van het poldergebied. Gezien de afmetingen van de nieuw aan te leggen waterpartijen verwacht het Hoogheemraadschap van Rijnland dat de effecten klein zullen zijn.

Monitoring door het doen van waterkwaliteitsmetingen in de periode na de aanleg van de plas zullen hier uitsluitsel over moeten geven. Dit is zeker wenselijk gezien de huidige zwemwaterkwaliteit en de eisen die aan dergelijk water worden gesteld.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken, worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- de toekomstige gebruikers ingelicht over de gebruiksaanwijzing van het duurzame watersysteem van de recreatiewoningen aan de waterplas.

Hemelwater vanaf alle schone, verharde oppervlakken (daken) worden afgevoerd naar het open water, dan wel aangesloten op een zogenaamde infiltratie transportstrook (soort wadi voor kleigebieden) die een extra zuivering oplevert alvorens het in het oppervlaktewater terecht komt. Over de keuze van welke oppervlakken (bijvoorbeeld welke wegen) mogen worden afgekoppeld en met welke technieken en voorzieningen kan worden afgekoppeld, dient te gebeuren aan de hand van de "Beslisboom Aan- en afkoppelen" van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De restaurants en andere voorzieningen worden aangesloten op het persriool van de gemeente Leiden. De benodigde voorzieningen worden getroffen teneinde een goede werking van het riool te waarborgen.

Inrichting en beheer

Het hoogheemraadschap streeft naar minimaal 50% natuurvriendelijke oevers. Gezien het duurzame karakter van het nieuwe recreatiegebied en de grote hoeveelheid aan nieuwe oevers is het zeer goed haalbaar om 50% van de oevers natuurvriendelijk te maken, dat wil zeggen met een flauw talud (1:3 à 1:5).

In principe worden alle oevers onderhouden vanaf de kant. Daar waar dit niet mogelijk is, moet onderhoud vanaf het water plaatsvinden, waarvoor de betreffende bruggen doorvaarbaar moeten zijn voor onderhoud vanaf de boot (in dat geval moet er een minimale doorvaarhoogte zijn van 1,6 m).

Water en waterkering op de plankaart

Ten behoeve van flexibiliteit is de beoogde inrichting van het gebied indicatief bestemd. Met een aanduiding op de plankaart is de ligging van de hoofdwaterstructuur vastgelegd, met een minimale waterbreedte van 10 m. Ten tweede is het minimale wateroppervlak, globaal het minimale wateroppervlak van de inrichtingsschets, vastgelegd in de bestemming Verblijfsrecreatie, namelijk 1,9 ha.

De waterkering is bestemd met een zone van 10 m als Primair waterkering.

7.2. Natuur en ecologie

Vlietland vormt, tezamen met de Leidschendammerhout, een zeer belangrijke schakel in de landschapsschakeling tussen de duinrand en het Groene Hart. Grote barrières hierin worden gevormd door de Vliet en de A4. Onder de A4 loopt een ecotunnel. Deze maakt het voor (grote) zoogdieren mogelijk om zich te bewegen tussen het plangebied en de droogmakerijen. De ecologische stapsteenfunctie zal belangrijker worden door versterking van de ecologische structuur in de projecten van de Groenblauwe Slinger en het Strategisch Groenproject Landgoederenzone Haaglanden.

Flora en faunaonderzoek

Voor het gehele plangebied is in het voorjaar en de zomer van 2003 flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt namelijk een onderzoeksplicht voor onderzoek naar de bestaande toestand van het gebied. Hieronder valt ook onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt aangewezen dier- en plantensoorten in natuurlijk leefgebied. Door een ruimtelijke ingreep kunnen er schadelijke handelingen in of nabij het plangebied in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden, waardoor er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen indien aan bepaalde ontheffingscriteria is voldaan.

Naast de soortenbescherming is tevens onderzocht of gebiedsbescherming van toepassing is. Daarbij is het onderzoek in het bijzonder gericht op een eventuele aanwezigheid van speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen kennen zowel een interne als een externe werking: indien een ruimtelijke ingreep in of in de nabijheid van zo'n gebied is voorgenomen, kan dit tot significante verstoring voor het gebied leiden.

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- hoge natuurwaarden zijn aanwezig ter plaatse van de Vogelplas Starrevaart en in het zuidelijk deel van Vlietland, vanaf de Weegsloot tot aan de Kniplaan;
- het noordoostelijk deel van het recreatiegebied Vlietland is van relatief geringe ecologische betekenis; de bij het veldonderzoek in 2003 aangetroffen plant- en diersoorten zijn niet zeldzaam of bedreigd;
- een groot deel van de aangetroffen soorten is wettelijk beschermd op grond van de Flora- en faunawet; voor de beoogde ingrepen in het plangebied dient dus ontheffing ex artikel 75 in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd;
- voor het verlenen van de ontheffing is bepalend of als gevolg van de ingrepen de gunstige staat van instandhouding van de betreffende beschermde soorten in het geding is; dit is echter niet het geval; de benodigde ontheffing kan daarom redelijkerwijs worden verwacht;
- door natuurgerichte inrichtings- en beheersmaatregelen kan met de ingrepen een ecologische meerwaarde aan het gebied worden toegevoegd;
- de effecten van het voornemen op de natuurwaarden in de omgeving zijn zeer gering/verwaarloosbaar.

In het plangebied of omgeving zijn geen speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn aanwezig.

Boswet

De beplantingen die gekapt moeten worden ten behoeve van de aanleg van de te verleggen ontsluitingsweg en het verblijfsrecreatieve gebied met eilanden worden aangemerkt als bos in de zin van de Boswet.

De Boswet beschermt het bosbestand in ons land. In geval als bos aangemerkte beplantingen worden gekapt dan dienen deze op dezelfde locatie te worden teruggeplant, indien dit niet mogelijk is, dan zal eenzelfde hoeveelheid bos aangrenzend aan een nabijgelegen boskern moeten worden teruggeplant.

Ter plaatse kunnen de te kappen bosbeplantingen als gevolg van de nieuwe functies (weg, verblijfsrecreatie) niet worden teruggeplant. Het vereiste oppervlakte bos zal in overleg met de handhaver van de Boswet in het recreatiegebied Vlietland worden teruggeplant.

8.1. M.e.r.-beoordeling

De realisering van het recreatiegebied Vlietland is niet m.e.r.-plichtig, aangezien de drempelwaarden krachtens de Wet milieubeheer (Wm) niet worden overschreden. Wel geldt ingevolge deze Wet voor recreatiegebieden die 250.000 tot 500.000 bezoekers per jaar trekken, een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad, beoordeelt in dat geval of het opstellen van een milieueffectrapport, gezien de bijzondere omstandigheden van de activiteit, nodig is (artikel 7.4 Wm). Deze beoordeling vindt plaats voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na zorgvuldig vooronderzoek heeft de gemeenteraad van Leidschendam in 2000 besloten dat er geen MER nodig is. Gelet op de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet op 1 april 2002 is een uitgebreid natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de uitkomsten van het in het voorjaar van 2003 uitgevoerde natuurwaardenonderzoek¹⁾ kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van aantasting van belangrijke natuurwaarden of dat althans de duurzame instandhouding van de onderzochte soorten niet in het geding is. Wel zal ontheffing op grond van Flora- en faunawet dienen te worden aangevraagd en verkregen, alvorens met de bouw en herinrichtingsactiviteiten een aanvang kan worden gemaakt. Genoemd onderzoek is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan en wordt derhalve betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het natuurwaardenonderzoek niet leidt tot een andere conclusie ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling, voor wat betreft de beoordeling van de plaats en effecten van de activiteit. Tevens is met dit onderzoek voldaan aan de onderzoeksverplichtingen op grond van Flora- en faunawet.

8.2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

In het plangebied worden nieuwe recreatiewoningen en een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Recreatiewoningen worden in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemmingen, de bedrijfswoningen wel. Ook uit overleg met de provincie Zuid-Holland is gebleken dat de provincie geen (aanvullende) voorwaarden stelt ten aanzien van geluidshinder bij recreatiewoningen.

Toch is omwille van een goede ruimtelijke ordening het akoestische verblijfsklimaat van de recreatiewoningen in het kader van dit bestemmingsplan getoetst. Hieronder wordt daarop ingegaan.

De bedrijfswoning is wel een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Van deze woning is bekend dat deze binnen de centrale voorzieningen op het appartementeneiland zal worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van autosnelweg A4. De maximumsnelheid op de Rietpolderweg (verlegde ontsluitingsweg) zal na herinrichting 30 km/h bedragen. Hierdoor is deze weg gedezoneerd op grond van de Wet geluidhinder.

¹⁾ Leidschendam Vlietland, flora en faunaonderzoek, RBOI, augustus 2003.

De Hofvlietweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. Binnen de 250 m brede geluidszone van deze weg zullen geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zodat hiervoor geen onderzoek is uitgevoerd.

Met de mogelijke komst van de N11 nabij het gebied is geen rekening gehouden, omdat de komst hiervan formeel niet in beleid is vastgelegd.

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van de wettelijke onderzoekszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het geval van de A4 bedraagt de onderzoekszone 600 m (buitenstedelijke situatie met 5 of meer rijstroken).

Binnen deze zone dient de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet meer te bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidsbelasting hoger is en geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk of doeltreffend zijn, kan bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend. In het geval van de A4 mag deze hogere grenswaarde de 55 dB(A) niet te boven gaan (uiterste grenswaarde).

Geluidsonderzoek A4

Voor de bepaling van de geluidsbelasting in het gebied is volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002 een model gemaakt in het computerprogramma Geonoise 5.02 (zie bijlage 1). Hierin zijn het recreatiegebied Vlietland, de geprojecteerde recreatiewoningen (inclusief bedrijfswoning) en de A4 gemodelleerd. Over het gebied is een grid van waarneempunten gelegd die onder andere aangeven waar zich de geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) bevindt van het verkeer op de A4.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelwaarde op een deel van de geprojecteerde recreatiewoningen de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) wordt overschreden. De berekende waarde bedraagt op een waarneemhoogte van 4,5 m echter nergens meer dan 55 dB(A). Daarmee wordt nergens in het gebied de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) overschreden. Voor de recreatiewoningen is dit geluidsniveau acceptabel.

De 50 dB(A)-contour bevindt zich globaal op een afstand van circa 600 m uit de as van de weg, de 55 dB(A)-contour bevindt zich op circa 325 m uit de as van de A4. Voor de bedrijfswoning geldt dat aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan, indien deze aan de geluidsluwe zijde van de centrale voorzieningen wordt gerealiseerd. Dit is de zijde waarvan de voorgevel van de autosnelweg af is gericht.

Geluidsonderzoek Rietpolderweg

Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Hiertoe zijn geluidsberekeningen uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I.

Omdat alleen langs het weggedeelte van de Rietpolderweg ten noorden van de Hofvlietweg nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, is voor deze weg berekend wat de gevolgen zullen zijn met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Uitgegaan is van een verkeersintensiteit van 1.090 mvt/etmaal.

Uit de berekeningen (SRM I) is gebleken dat de contour van 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen) zich bevindt op een afstand van 10 m uit de as van de weg. De nieuwe geluidsgevoelige bebouwing bevindt zich op een afstand van minimaal 25 m uit de as van de weg. Hier bedraagt de geluidsbelasting maximaal 45 dB(A), zodat is aangetoond dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar geluidsniveau (zie bijlage 1).

8.3. Bedrijven

Bedrijven binnen het plangebied

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand van de bedrijfsterreinen tot milieugevoelige functies (woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de uitgangspunten van milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 2.

Algemene toelaatbaarheid

Voor de bedrijfsbestemmingen geldt een algemene toelaatbaarheid voor categorie 2. Het gebiedstype van de omgeving van de bedrijven is namelijk te beschouwen als gemengd gebied. Dit betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld.

In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Beoordeling bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is slechts 1 bedrijf aanwezig. Dit betreft het jachtbouwbedrijf Ad Spek. Hier vindt nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen plaats. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt dit bedrijf op basis van SBI-code 35.1 onder categorie 4. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat hier geen metalen schepen met een lengte van meer dan 25 m worden gerepareerd of gebouwd. Voor een dergelijk bedrijf geldt een maximale richtafstand van 200 m. Binnen deze afstand worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het bedrijf wordt daarom niet belemmerd in haar bedrijfsvoering en omgekeerd zullen de nieuwe recreatieve functies geen hinder ondervinden van dit bedrijf.

8.4. Horeca

Door middel van een horecazonering wordt overmatige hinder van horeca bedrijven zoveel mogelijk tegengegaan. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de "Staat van Horeca-activiteiten" (zie bijlage 3). Gezien het recreatieve karakter van het gebied met recreatiewoningen en voorzieningen, zijn in het plangebied, in het algemeen, alleen horecabedrijven uit categorie 1 algemeen toelaatbaar. Dit betreft lichte horeca die in beginsel alleen overdag en 's avonds is geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor de omgeving veroorzaken.

In het plangebied, buiten het verblijfsrecreatiegebied, bevindt zich reeds een horecagelegenheid. Dit betreft het Paviljoen Vlietland Smullerstee (Rietpolderweg 13). In het paviljoen is sprake van een restaurant met zalenverhuur (open tot 24:00 uur). De zalenverhuur, die qua openingstijden met het restaurant samenvalt, valt onder categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en wordt toelaatbaar geacht.

Nieuwe horecagelegenheden dienen te passen binnen de gestelde toelaatbaarheid ten aanzien van horecagelegenheden in dit bestemmingsplan van categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. In het plangebied worden onder meer restaurants en een snackbar mogelijk gemaakt, welke passen binnen deze toelaatbaarheid.

Ter plaatse van de nieuwe horeca buiten het verblijfsrecreatiegebied is tevens zalenverhuur toelaatbaar geacht, in dezelfde vorm als bij het bestaande paviljoen.

8.5. Externe veiligheid

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied dienen te worden getoetst aan het milieuaspect externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren voor de directe omgeving (zowel binnen als buiten de inrichting c.q. bedrijfsperceel) bij een ongeval tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In de normgeving ten aanzien van externe veiligheid (onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire transport gevaarlijke stoffen) worden twee begrippen onderscheiden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich op het moment van het ongeval permanent (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting. Maximaal toegestaan is een kans van één op de miljoen (gelijk aan de 10^{-6} -risicocontour). Dit geldt voor nieuwe situaties.

Het GR is de kans per jaar dat in een keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de personen die zich rond de inrichting bevinden. Dus, hoe meer mensen, hoe hoger het GR. De norm voor het GR is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van een op de honderdduizend mag voorkomen. De norm van het GR heeft een oriënterende waarde.

Risico's als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Ten zuiden van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. In de Risicoatlas, opgesteld door het Ministerie van Verkeer & Waterstaat (2003), is de risicocontour van 10^{-6} in 2002 gelegen op 0 m. In 1997 was deze nog gelegen op 11 m. Ook wordt in de Risicoatlas geen overschrijding van de oriënterende waarde voor groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen genoemd.

Bebouwingsvrije zone langs wegen

In de Nota Planbeoordeling 2002 van de provincie Zuid-Holland is een regeling opgenomen voor bebouwingsvrije zones langs rijkswegen. De regeling eist een afstand van 150 m tussen (de rand van) de rijksweg en de bebouwing in landelijk gebied. Aan deze afstand tot aan bebouwing wordt voldaan.

Propaantanks

In het plangebied liggen 4 propaantanks (elk met een inhoud van 3 m³). Als gevolg hiervan dient rekening te worden gehouden met een richtafstand tot aan gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (tabel 2, opslag gevaarlijke stoffen) dient een richtafstand van 30 m tot aan gevoelige bestemmingen te worden aangehouden. Het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer geeft voor dergelijke tanks ook een afstand aan van 30 m ten opzichte van (buiten de inrichting gelegen) woningen en objecten categorie I (zoals campings bestemd voor meer dan 50 personen en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar). Ten opzichte van objecten categorie II (zoals speeltuinen, openluchtzwembaden en andere recreatieterreinen) is een afstand van 20 m voldoende.

Binnen een afstand van 30 m worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen die in de directe omgeving plaatsvinden, hebben betrekking op ontwikkelingen binnen de inrichtingen waartoe de propaantanks behoren.

8.6. Luchtkwaliteit

Inleiding

In de nabijheid van wegen, bedrijven en parkeergarages, kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten op de gezondheid kan hebben. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen (verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen) kunnen negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving daarvan, vanwege de verkeersaantrekkende werking. Dergelijke gevolgen moeten worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan of de realisatie van de nieuwe functies aanvaardbaar is gelet op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Normstelling en beleid

Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 4). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²⁾	max. 18 keer per jaar meer dan 200 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de boordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en de bijbehorende Meetregeling luchtkwaliteit 2005).

2) De hiervoor geldende grenswaarde is alleen van toepassing bij wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal.

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied worden nieuwe verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. Deze activiteiten hebben een zekere verkeersaantrekkende werking. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Met het CAR II-programma is berekend of het realiseren van deze ontwikkelingen (negatieve) gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit langs bestaande wegen, in verband met de verkeersaantrekkende werking van deze functies. Daarnaast is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen. In bijlage 4 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen.

Conclusie en afweging

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving.

Ter plaatse van de nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen en het avontureneiland wordt voldaan aan alle grenswaarden uit het Blk. Binnen het plangebied wordt namelijk alleen in de directe omgeving van de A4 de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor fijn stof overschreden.

Ook ter plaatse van de overige dagrecreatieve voorzieningen in de omgeving van de A4 wordt aan de grenswaarden uit het Blk voldaan, behalve aan de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof. Deze grenswaarde wordt in 2010 en 2015 overschreden. Deze overschrijding acht de gemeente op basis van de volgende overwegingen aanvaardbaar:

- de overschrijding is zeer beperkt: in 2010 wordt de grenswaarde 3 dagen per jaar meer overschreden dan is toegestaan en in 2015 slechts 1 dag per jaar;
- dagrecreatie betreft een functie die de gemeente als minder gevoelig voor luchtverontreiniging beschouwt: mensen verblijven er relatief kort;
- de overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof op deze locatie is redelijkerwijs niet te beïnvloeden door maatregelen op lokaal niveau (vanwege de belangrijke bijdrage van de A4 in combinatie met de achtergrondconcentratie);
- als gevolg van maatregelen op rijks- en provinciaal niveau, zal de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof op termijn naar verwachting niet meer worden overschreden; de beoogde ontwikkeling, gezien in een groter verband, brengt de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk en de provincie niet in gevaar;
- de gemeente hecht groot belang aan het behoud en verbetering van de dagrecreatieve voorzieningen op de onderhavige locatie als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het totale recreatiegebied Vlietland.

Geconcludeerd kan worden dat het Blk de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Het bestemmingsplan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

8.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal leidingen.

- Aan de noordzijde van de A4 en ten oosten van de ontsluitingsweg is een hogedruk hoofdaardgastransportleiding gelegen. Dit betreft een aardgasleiding van 30 inch en 67 bar. Voor deze leiding geldt op basis van de Nota "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, VROM, 1984" een toetsingsafstand van 95 m en een minimale bebouwingsafstand tot categorie II-objecten (waaronder bijzondere objecten zoals sporthallen) van 5 m.
- Aan de zuidzijde van de A4 en ten oosten van de ontsluitingsweg is ook een hoge druk aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Hiervoor geldt een toetsingsafstand van 30 m. De minimale bebouwingsafstand bedraagt 4 m tot aan categorie II-objecten (waaronder bijzondere objecten zoals sporthallen).

Daarnaast is ten noorden van de A4 een oliepersleiding gelegen. De leidingbeheerder heeft in zijn overlegreactie aangegeven, dat deze leiding buitengebruik gesteld is. Om deze reden zijn voor deze leiding geen afstanden vastgelegd in de voorschriften.

Voor de bovenstaande twee gasleidingen dient rekening gehouden te worden met toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden.

De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

De minimale bebouwingsafstand is de afstand waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

In verband met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen is uitgebreid schriftelijk contact geweest tussen gemeente, initiatiefnemer en leidingbeheerder (Gasunie). Tevens heeft er een overleg plaatsgevonden tussen deze partijen. Uit dit overleg zijn afspraken voortgekomen over de omgang met de aardgasleidingen in het plangebied in het kader van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

- Voor de verblijfsrecreatie en de daarbij behorende receptie en horeca wordt de toetsingsafstand van 95 m ten opzichte van de 30 inch aardgasleiding aangehouden.
- Voor de drivingrange (het bouwwerk zelf met een maximaal oppervlak van 600 m²) is de minimale bebouwingsafstand van 5 m ten opzichte van de 30 inch aardgasleiding aangehouden. Deze afstand is voldoende omdat er sprake is van extensieve recreatie. Op de drivingrange zullen, gelet op de beperkte omvang, maximaal 12 mensen kunnen oefenen met het afslaan van golfballen²⁾. Voor de grond die behoort tot de drivingrange hoeft geen minimale afstand ten opzichte van de aardgasleidingen aangehouden te worden.
- Ook voor de tennisbanen is de minimale bebouwingsafstand van 5 m ten opzichte van de 30 inch aardgasleiding voldoende. Net als bij de drivingrange is hier sprake van extensieve recreatie met maximaal 8 mensen op de banen.
- Voor de overige gewenste functies (centrale voorzieningen, golfclubhuis) kan niet zonder meer uit worden gegaan van de minimale bebouwingsafstand van 30 m ten opzichte van de 30 inch aardgasleiding. Indien afscherpende maatregelen worden getroffen kunnen deze functies wel op een afstand van minimaal 30 m worden toegestaan. Deze mogelijk afscherpende maatregelen zijn:
 1. dekking van de bovenkant van de leiding met minimaal 2,0 m (dit is mogelijk met grond; hierbij dient grondmechanisch onderzoek plaats te vinden om zeker te stellen dat de gasleidingen niet gaan verzakken);
 2. afdekking leiding met betonplaten 0,5 m boven de leiding;
 3. het plaatsen van een stalen damwand tussen leiding en te beschermen object.De te kiezen maatregel moet worden uitgevoerd over 95 m aan weerszijden van de gebouwen alsmede ter hoogte van gevels daarvan. De voorkeur van R.C. Vlietland BV gaat uit naar afdekking met grond. Zeker is in ieder geval dat de andere twee maatregelen mogelijk zijn. Voor het zogenoemde opwaarderen van de leiding³⁾ is toestemming nodig van het Ministerie van VROM. Op de plankaart is een locatie aangewezen waar middels een wijzigingsbevoegdheid de betreffende functies kunnen worden gerealiseerd (in combinatie met de benodigde parkeerplaatsen). Aan deze wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde gekoppeld dat de betreffende aardgasleiding eerst opgewaardeerd dient te zijn.

De 12 inch-aardgasleiding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

8.8 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt dat ter plaatse van nieuwe ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Hiervoor dient in elk geval het historisch bodem onderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingslocaties.

In het historisch bodemonderzoek⁴⁾ wordt geconcludeerd dat waar geen lokale bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijzingen dat bij de aanleg van Vlietland (slootdempingen en ophogingen) anders dan onverdachte, gebiedseigen grond is gebruikt. De bodem van het plangebied wordt dan ook grotendeels als onverdacht voor bodemverontreiniging aangemerkt.

Ten aanzien van vier locaties zijn bodemonderzoeken bekend. Op één van die locaties is een beperkte olieverontreiniging gesaneerd. Uiteindelijk is voor deze locaties geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het huidige en beoogde gebruik.

²⁾ De driving range is niet bestemd voor langdurig verblijf van veel personen gedurende een gedeelte van het jaar (zoals bijvoorbeeld campings of volkstuinten) of voor een kortstondig verblijf van veel personen gedurende een gedeelte van de dag (zoals bijvoorbeeld speeltuinen of sportvelden). Daarnaast is er sprake van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

³⁾ Naar gebiedsklasse 3.

⁴⁾ Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Vlietland, d.d. 21 juni 2004, gemeente Leidschendam-Voorburg.

Op twee verdachte locaties is bodemonderzoek nodig voor de beoordeling van de bodemgeschiktheid. Dit is ter plaatse van de jachtwerf (Rietpolderweg 2-6) en ter plaatse van de jachthaven (Rietpolderweg 12). Indien daaruit blijkt dat saneringsmaatregelen nodig zijn, na toetsing aan het vigerende bodemsaneringsbeleid (nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid, provincie Zuid-Holland), zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk voor de uitvoering en financiering van die maatregelen. Vooralsnog wordt ingeschat dat eventuele saneringskosten geen beletsel vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

8.9 Duurzaam bouwen

Op basis van het door de gemeente vastgestelde beleid ten aanzien van duurzaam bouwen, (vastgelegd in de Duurzaam Bouwen Nota), wordt bij de realisering van de voorzieningen in het gebied gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. In het algemeen betekent dit dat aandacht wordt besteed aan: ecologie, landschap, water en verkeer en parkeren, etc. De meeste van de aspecten zijn bij de betreffende paragrafen aan de orde gekomen. Met name de aspecten energie en duurzaam bouwen worden in deze paragraaf beschreven.

Ruimtelijke inrichting

Bij de openbare inrichting zijn verschillende thema's relevant waarbij per thema meerdere maatregelen kunnen worden onderscheiden, waarvan hier enkele voorbeelden worden aangegeven:

- bij het aspect energie zijn maatregelen gericht op het verminderen van energiegebruik, het gebruik van passieve zonne-energie en duurzame energie;
- bij het materiaal in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van materialen als zink, koper en lood en wordt zo veel mogelijk herbruikbare verharding toegepast;
- water wordt zoveel mogelijk met natuur gecombineerd, getracht wordt verspreiding van vervuiling via het regenwater zoveel mogelijk te voorkomen.

Duurzaam bouwen op gebouwniveau

Duurzaam bouwen op gebouwniveau heeft betrekking op energie, water, binnenmilieu, omgevingsmilieu en materiaalgebruik.

Ten aanzien van de te gebruiken elektriciteit worden maatregelen genomen om het verbruik zoveel mogelijk terug te dringen, zoals onderzoek naar gebruik van zonne-energie, goede warmte-isolatie, optimaal gebruik van daglicht. Voor water worden maatregelen genoemd als toepassen regentonnen en waterbesparende voorzieningen (kranen, douchekop, toiletdoorspoeling). Maatregelen voor het omgevingsmilieu kunnen onder andere het toepassen van vegetatiedaken en gevelbegroeiing zijn. Ook bij het materiaalgebruik kan bij worden gedragen aan een duurzame omgeving, onder andere door het toepassen van duurzaam geproduceerd hout en andere minder milieubelastende materialen.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt aangetoond door een exploitatieopzet, de wijze van handhaven en de uitkomsten uit het inspraaktraject. Deze drie aspecten worden in de hierna volgende paragrafen belicht.

9.1. Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van de herinrichting van het recreatiegebied Vlietland heeft Vlietland B.V. een globaal overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten aan de gemeente beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de gemeente inzicht gekregen in de kostenraming voor de inrichting van het openbare gebied en het uitgeefbare gebied, de bouwkosten voor de recreatiewoningen en een taxatierapport voor de opbrengsten van de recreatiewoningen. Ook is er inzicht gegeven in het totale financiële overzicht dat is opgesteld door een financieel adviseur.

Kostenraming

In de kostenraming zijn de kosten voor de herinrichting van het gebied met betrekking tot het bouwrijp maken (water graven, landwinning, infrastructuur en een aantal bruggen) opgenomen. Verder zijn hierin de kosten voor het woonrijp maken van het uit te geven gebied, inclusief de aanplant van vervangend groen geraamd. Ook is een kostenpost opgenomen voor de voorbereidingskosten en plankosten. De kosten voor de inrichting van het adventureterrein, de golfbaan en andere voorzieningen zullen worden gedragen door de partijen die deze faciliteiten gaan exploiteren. In de berekeningen is verder uitgegaan van een post onvoorzien ter hoogte van 10%. De investering wordt volledig gedragen door Vlietland B.V. en haar partners.

Opbrengstenraming

De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden en recreatiewoningen in erfpacht aan een aantal investeerders en particulieren. Om de grondopbrengsten te bepalen is gebruikgemaakt van een raming van de v.o.n.-prijzen door een taxateur.

Resultaat

Het saldo van de totale exploitatie zal conform de bovenstaande gegevens positief zijn. Op basis van de aan de gemeente beschikbaar gestelde en ter inzage gegeven stukken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een haalbaar plan. Vanuit de gemeente is geen financiële bijdrage voor de uitvoering van het plan benodigd. Alle kosten worden gedragen door Vlietland B.V. of door de investeerders waaraan de grond in erfpacht wordt uitgegeven.

9.2. Handhaving

De afdeling Handhaving van de gemeente Leidschendam-Voorburg is verantwoordelijk voor de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening. Ieder jaar worden de doelstellingen en het beleid voor het nieuwe jaar geformuleerd, mede op basis van de conclusies en bevindingen van de voorgaande jaren. De gemeente heeft op 1 november 2004 een integraal handhavingsbeleidplan vastgesteld. Dit plan dient als kader en planning voor het handhavingsbeleid in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Voorkomen permanente bewoning van de recreatiewoningen

Het handhaven optreden tegen het gebruik van recreatiewoningen als permanente bewoning blijkt in de praktijk problematisch. Daarom wil het Rijk, blijkens de Nota Ruimte, recreatiewoningen in principe alleen nog daar toestaan waar ook gewone woningen zijn toegestaan. Uitgezonderd van deze hoofdregel zijn complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Het betreft hier een recreatiecomplex waarbij de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen het recreatieve gebruik verzekert. Binnen een dergelijke bedrijfsmatige exploitatie heeft ook de exploitant een belang bij het recreatief gebruik van de recreatiewoningen,

omdat recreanten veel meer gebruikmaken van de aangeboden recreatie- en horecavoorzieningen dan bewoners.

De juridische regeling om permanente bewoning van de recreatiewoningen te voorkomen, is sluitend. Hiertoe is in het plan een duidelijk onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen (recreatieve functie) en woningen (woonfunctie). Voor recreatiewoningen is een definitie opgenomen die aangeeft dat de recreatiewoning niet gedurende het hele jaar door één huishouden mag worden gebruikt. Dit wil niet zeggen dat de recreatiewoning niet permanent in gebruik mag zijn. Zij mag alleen niet permanent in gebruik zijn door één huishouden.

Er is voor de recreatiewoningen voorzien in een bijzondere gebruiksbepaling, waarbij het gebruiken of laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning wordt verboden. Door de zinsnede "laten gebruiken" wordt niet alleen de feitelijke bewoner (bijvoorbeeld de huurder), maar ook degene die gelegenheid biedt (bijvoorbeeld de eigenaar) als overtreder aangemerkt. Dit is onder andere van belang bij de toepassing van de bestuurlijke dwangsom.

Dit verbod kan zo nodig bestuursrechtelijk worden gehandhaafd. De Algemene wet bestuursrecht voorziet daarbij in de instrumenten bestuursdwang en bestuurlijke dwangsom. Overtreding van het genoemde gebruiksverbod is in dit plan ook strafbaar gesteld. Sinds 13 september 2004 zijn overtredingen van in bestemmingsplannen strafbaar gestelde verboden onder de Wet op de economische delicten (WED) gebracht. Deze wetswijziging is gemotiveerd vanuit de problematiek van de permanente bewoning van recreatiewoningen, maar heeft overigens ook betrekking op andere overtredingen van planvoorschriften.

In de praktijk is het niet zozeer de sluitende juridische regeling die de permanente bewoning van recreatiewoningen voorkomt als wel de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiecomplex. Deze bedrijfsmatige exploitatie is in de voorschriften vastgelegd. Het aloude adagium "voorkomen is beter dan genezen" blijkt ook hier van toepassing.

9.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voldoening aan de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Vlietland en Leidschendammerhout" van 3 maart 2000 tot 30 maart 2000 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden belanghebbenden een schriftelijke reactie op het plan indienen bij burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is veelvuldig gebruikgemaakt.

In deze paragraaf is een samenvatting van alle ingediende inspraakreacties opgenomen alsmede het commentaar van de gemeente Leidschendam hierop. De in de inspraakreacties aangehaalde artikelnummers "(oud)" hebben betrekking op de artikelen zoals deze zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De aangehaalde artikelnummers "(nieuw)" betreffen de artikelen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan van 2002. Voor de goede orde: de volgorde van onderstaande reacties is willekeurig totstandgekomen. Cursief is weergegeven wat in onderhavige ontwerpbestemmingsplan op een andere wijze wordt behandeld.

1. Van Leeuwen Architectuur BV Moordrecht namens A. Spek, Rietpolderweg 2-6

De inspreker verzoekt de mogelijkheid om in de toekomst overdekte boxen (bootstallingen in het water) met een oppervlakte van 2.500 m² te realiseren en dit in de voorschriften en op de bestemmingsplankaart op te nemen.

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is beoogd na vrijstelling een overkapping, zijnde een open constructie, van ten hoogste 250 m² mogelijk te maken. De door de inspreker gewenste overkapping van 2.500 m² is vele malen groter. Het honoreren van deze wens zou de bouwmassa binnen deze bestemming significant doen toenemen en leiden tot een geheel ander ruimtelijk karakter van deze bestemming dan thans aanwezig en wenselijk is.

2. Van Cromvoirt Ronteltap BV namens B. Hoogendoorn, Oostvlietweg 51a

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

3. De heer G.A.M. Knijnenburg, Oostvlietweg 1b

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

4. De heer C.G. Huisman, Schubertlaan 157 te Leiden

De inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat het een aantasting van de huidige groenvoorzieningen inhoudt.

Reactie

Het bestemmingsplan houdt geen aantasting van de groenvoorzieningen in, maar is een herinrichting van het gebied om het gebruik van het gebied voor meer mensen aantrekkelijk te maken. Delen van Vlietland en Leidschendammerhout die minder toegankelijk zijn, omdat deze delen bijvoorbeeld dichtgegroeid zijn met bosstruweel, worden met behulp van dit bestemmingsplan juist toegankelijk gemaakt, waardoor er meer en beter van het gebied gebruik gemaakt kan worden.

Bovendien wordt er in dit ontwerpbestemmingsplan het groen in Leidschendammerhout geïntensiveerd. Van een aantasting van de groenvoorzieningen in dit bestemmingsplan is dus geen sprake.

5. De heer J.G. van Vliet, Oostvlietweg 44a

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

6. De heer A.J.C. van der Putten namens Watersportvereniging Leidschendam & Omstreken, Rietpolderweg 12

De inspreker vraagt de gemeente toestemming voor de bouw van een nieuw verenigingsgebouw (twee lagen) met een dakgoothoogte (gebouwhoogte) van ongeveer 7 m. Deze dakgoothoogte is hoger dan de toegestane dakgoothoogte in het voorontwerpbestemmingsplan (6 m). De nokhoogte van het gebouw blijft echter onder de in het voorontwerpbestemmingsplan toegestane hoogte van 9 m.

Reactie

Voorgesteld wordt via een vrijstelling een goothoogte van 7 m mogelijk te maken. Alvorens vrijstelling zal worden verleend, dient een belangenafweging plaats te vinden. Er zal onder andere worden bekeken of de belangen van derden bij verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden geschaad en met deze verhoging geen inbreuk wordt gemaakt op de uitgangspunten zoals neergelegd in het bestemmingsplan. In artikel 8 lid 3 onder c (nieuw) zal een dergelijke bepaling worden opgenomen.

Het inmiddels vergunde nieuwe verenigingsgebouw is op de plankaart volgens het bouwplan opgenomen.

7.
 - a. **De heer F.R. van Kolen en mevrouw M. van Kolen-Heilog, Van Hamellaan 52 te Voorschoten**
 - b. **Mevrouw R. Cremers-de Bruijn, Prinses Beatrixlaan 28 te Voorschoten**
 - c. **De heer B. Steinmetz en mevrouw Steinmetz-Voichers, Baron van Ghentlaan 54 te Voorschoten**
 - d. **De heer J.L. Bos, Hugo de Grootstraat 49 te Wassenaar**
 - e. **N. Burnaby Lautier, Roucoopark 46 te Voorschoten**
 - f. **De heer Gratama, Baron S van de Oyelaan 38 te Voorschoten**
 - g. **M.E. Rouppe van der Voort en V.E.F. Rouppe van der Voort, Krimkade 65 te Voorschoten**
 - h. **Mevrouw Wiegman-Raney, Wagenerf 14 te Voorschoten**

De insprekers tekenen bezwaar aan tegen het voorontwerpbestemmingsplan op grond van:

1. het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met de bestemming van Vlietland in het Streekplan Zuid-Holland West (1997), het Rijksbufferzonebeleid en het in het voorontwerp genoemde deel van het Structuurschema Groene Ruimte, namelijk het realiseren van nieuwe, grote groengebieden in de Randstad en de aanleg van verbindingen voor natuur en recreatie;
2. de insprekers geven aan dat in het streekplan ten aanzien van het recreatiebeleid slechts wordt gesproken over hoogwaardige voorzieningen en niet over commerciële activiteiten. Bovendien wordt in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er een marktonderzoek heeft plaatsgevonden, maar de bronvermelding hiervan ontbreekt. Verder vinden de insprekers dat een 4 sterrenhotel, een golfbaan en voorzieningen zoals een adventureterrein/tienkampbaan, overdekte tennisbanen, midgetgolf, een evenemententerrein, niet onder voorzieningen voor intensieve recreatie vallen;
3. de insprekers vinden dat de toegankelijke openbare dagrecreatieve ruimte niet beperkt mag worden, aangezien in het streekplan wordt aangegeven dat het hoogwaardige aanbod van voorzieningen in en aan de rand van het stedelijk gebied niet of nauwelijks voldoende is om in de huidige en toekomstige recreatievraag te voorzien;
4. er wordt door de insprekers bezwaar gemaakt tegen de toepassing van de motie Verbugt in het voorontwerpbestemmingsplan vanwege de volgende redenen:
 - onduidelijkheid over de interpretatie van de motie (1,6 ha, 3 ha), wat volgens de insprekers geleid zou hebben tot diepgaande meningsverschillen;
 - de opmerking in het voorontwerp dat er marktonderzoek heeft plaatsgevonden, is onvoldoende, gezien het feit dat het om een bufferzone gaat, dient de noodzaak van de 2% gebiedsondersteunende bebouwing tenminste aangetoond te worden;
 - toepassing van de 2%-regeling is onredelijk, aangezien het water buiten de 2%-regeling valt;
 - toepassing van de 2%-regeling in het voorliggende plan leidt tot een veelvoud aan onttrekking van vrij toegankelijke ruimte (onder andere door aanleg van parkeerterreinen en golfbaan) bestemd voor intensieve/dag recreatie;
 - de uitgangspunten voor de inrichting van het plan op bladzijde 29 van de toelichting bieden teveel ruimte voor eigen invulling door projectontwikkelaars;
5. de insprekers vinden dat er sprake is van onduidelijke procedures rond het voorontwerpbestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn de verkoop van de ontwikkelings- en exploitatierechten van Vlietland aan een commerciële organisatie, het feit dat de provincie de gemeente Leidschendam gesubsidieerd heeft om het bestemmingsplan aan het Masterplan aan te passen en niet andersom en het feit dat de projectontwikkelaar zitting had in de klankbordgroep, terwijl belangenorganisaties hier niet in voorkwamen;
6. de bouw van het hotel, de appartementen en de bungalows zal de horizon in Vlietland vervuilen;
7. de openbaarheid van de stranden wordt volgens de insprekers aangetast. Ze geven aan dat de stranden zo gesitueerd zijn dat deze optimaal liggen voor de gasten, terwijl de dagrecreanten van de randen gebruik mogen maken;
8. de insprekers vinden dat het feit dat de provincie en betrokken gemeenten geen kans zien om tot een verdeelsleutel van de beheers- en onderhoudskosten te komen, geen aanleiding mag zijn om een deel van de bufferzone te gaan bebouwen;

9. de insprekers vinden, in het licht van de Ceteco-affaire en het miljoenenverlies, de kosten voor beheer en onderhoud van Vlietland van ondergeschikt belang en zeer goed besteed;
10. de geprojecteerde golfbaan voorziet volgens de insprekers in de behoefte van maar een klein deel van de omwonenden. De aanleg van de golfbaan is bovendien strijdig met het mobiliteitsbeleid;
11. de inspraakprocedure en de voorlichting over de plannen met Vlietland zijn niet op de juiste wijze gevoerd. In februari is namelijk al in de Tweede Kamer gediscussieerd over de te bebouwen oppervlakte in Vlietland, terwijl op dat moment het voorontwerp nog in de inspraak gebracht moest worden.

Reactie

Ad 1.

Vlietland is in het streekplan aangeduid als "bestaand recreatiegebied". Binnen gebieden met deze aanduiding, is zowel dag- als verblijfsrecreatie toegestaan. Het hotel, de appartementen en de bungalows zijn niet bestemd voor permanente en dus meer stedelijke woonvormen, doch voor tijdelijk gebruik als verblijfsrecreatie (dag- en nachtverblijf gedurende een bepaalde periode) in het buitengebied. Hier is derhalve geen sprake van stedelijke, maar van recreatieve bebouwing die past in het intensieve deel van het recreatiegebied. Voorts is er sprake van een bufferzonegebied, waarin voor twee procent van het recreatieve deel gebiedsondersteunende bebouwing is toegestaan. De pachtopbrengst van Vlietland komt ten goede aan beter beheer en onderhoud van Vlietland en de daarnaast gelegen Vogelplas De Starrevaat. Op 13 maart 2000 heeft de minister van VROM kenbaar gemaakt dat hij – met verwijzing naar het Rijksbufferzonebeleid – instemt met de bebouwingsvoorstellen voor Vlietland.

Ten aanzien van het in het voorontwerp genoemde deel van het Structuurschema Groene Ruimte, kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Vlietland mede gericht is op natuurgerichte en extensieve vormen van recreatie, hetgeen met name tot uiting komt in het zuidelijk deel met de bestemming "Extensieve recreatie" (70 ha) en de bestemming "Natuurdoeleinden" in het oostelijke deel van Leidschendammerhout.

Het noordelijk deel, met de bestemming "Intensieve recreatie" (94 ha) kent ook natuurgerichte en extensieve vormen van recreatie, maar ook sportieve recreatie, zoals diverse sport- en spelmogelijkheden en een kleine golfbaan.

Hier is geen sprake van een nieuw en groot groengebied, maar van een bestaand recreatiegebied dat verouderingsverschijnselen vertoont en derhalve aangepast moet worden aan de eisen die zowel de recreant als beheerder in deze tijd stelt. Van enige strijdigheid met het structuurschema kan niet worden gesproken.

In het nieuwe plan is het hotel vervangen door een recreatieappartementencomplex. Er zal binnen het plangebied geen volwaardige golfbaan worden gerealiseerd, maar wel openbaar toegankelijke golf faciliteiten.

Ad 2.

Een ruimtelijk plan biedt de kaders voor een recreatieve ontwikkeling. Of deze al dan niet commercieel zijn, is bij de toedeling van de aanduidingen in het Streekplan en de bestemmingen in het bestemmingsplan minder van belang.

Dat is een kwestie van uitvoering waarop een streek- en bestemmingsplan, als publiekrechtelijke regelingen, niet zijn toegesneden en dat regeling vindt in een ander, veelal privaatrechtelijk kader, zoals in Vlietland via een erfpachtcontract. Bovendien moet hierover worden opgemerkt dat hoogwaardige voorzieningen en commerciële activiteiten beslist niet, eerder is het tegendeel het geval, als elkaar uitsluitende begrippen moeten worden gezien. Zoals in de toelichting is vermeld, is het marktonderzoek in het kader van het Masterplan in 1988 verricht door De Vries en Hopman Partners, in opdracht van het Recreatiecentrum Vlietland B.V. en de provincie. In 1992 is dit plan geactualiseerd op verzoek van de gemeente Leidschendam. Alle betrokken overheden, tot de minister van VROM en de Tweede Kamer toe, hebben met de conclusies van deze onderzoeken ingestemd. Een hotel valt onder intensieve verblijfsrecreatie. Een golfbaan op zichzelf kent een meer extensief gebruik en kan een goede bijdrage leveren aan het behouden van een landschappelijk en open karakter. In combinatie met de andere recreatieve voorzieningen in het gebied (bungalows en appartementen) kan van het geheel worden gezegd dat een intensief recreatiegebied zal ontstaan, hoewel een aantal voorzieningen sec als meer extensief van aard kunnen worden getypeerd.

Ad 3.

Een feit is dat Vlietland gedurende een groot deel van het jaar slechts zeer beperkt wordt bezocht. Ook tijdens drukke dagen worden grote delen van de ligweiden niet benut. Dit vormde de reden om het recreatieve gebruik gedurende het gehele jaar te optimaliseren door het toevoegen van in het gebied passende in- en extensief recreatieve functies.

Op die wijze kan het gebied beter en door een groter aantal mensen worden bezocht. Een eventueel tekort behoeft niet per definitie te worden opgelost door een groter aanbod aan recreatiegebieden, doch daar kan ook in worden voorzien door het gebruik van de bestaande recreatiegebieden te optimaliseren. De verblijfsrecreatie draagt dan ook bij aan een beter gebruik gedurende het gehele jaar. Tevens wordt hiermede de sociale veiligheid gediend en worden ongewenste ontwikkelingen, zoals de huidige bermprostitutie, tegengegaan. Het hotel, de hotelappartementen en -bungalows zijn bedoeld voor recreatief gebruik, gedurende kortere perioden.

In de voorschriften van het bestemmingsplan, artikel 5 lid 5 (oud/nieuw), is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen waarin permanente bewoning in strijd wordt geacht met het bestemmingsplan.

Ad 4.

Het verschil tussen 1,6 ha en 3 ha is herleidbaar tot het percentage dat ontleend werd aan de oppervlakte van het gebied, dat wil zeggen of de bruto- dan wel netto-oppervlakte in ogenschouw wordt genomen. Bij een totale oppervlakte van 163,14 ha (landdeel) en toepassing van de twee procentnorm zou 3,26 ha mogen worden bebouwd. De 1,6 ha was van rijkszijde ontleend aan een eerdere oppervlakteberekening van uitsluitend het intensieve deel. Door alle partijen is daar indringend overleg over gevoerd, hetgeen geleid heeft tot de brief van 13 maart 2000, waarbij de minister van VROM, in overleg met de Tweede Kamer, besloten heeft om de oppervlakte te begrenzen op 2,3 ha, dat wil zeggen circa 0,5 ha aan bestaande en circa 1,8 ha aan nieuwe bebouwing (zie figuur 13 van de toelichting van het bestemmingsplan). Zowel het Recreatiecentrum Vlietland B.V., de gemeente Leidschendam, de provincie Zuid-Holland als het Rijk houden dit percentage en deze oppervlakten aan.

Het gevolg is dat er thans geen ruimte meer is voor de veronderstelling dat er tussen genoemde partijen meningsverschillen zouden bestaan.

Aangezien bovenvermelde norm en oppervlakten voortvloeien uit de in de toelichting en in antwoord 2 genoemde marktonderzoeken, is door alle partijen al eerder ingestemd met de in het plan voorgestelde recreatieve ontwikkelingen in dit deel van de Bufferzone. De plas is bij de bepaling van de twee procentnorm niet meegerekend.

Alleen het intensieve recreatieve landdeel alsmede de binnenhavens en vijver hebben als basis gediend voor de berekening van de minister van VROM. Bij de aanleg is en kon inderdaad geen rekening gehouden worden met de huidige ontwikkeling. Dat is inherent aan de gewijzigde recreatieve behoeften die de laatste decennia een duidelijke verandering in omvang en variatie te zien heeft gegeven. De grote plassen en het recreatiegebied zijn ontstaan door de zandwinning. Dat kan als positief voor de recreatieve ontwikkeling worden aangemerkt. Inmiddels wordt aan de afwerking van de onderwateroevers gewerkt. Mogelijke verontdiepingsprojecten worden bestudeerd doch deze kennen voor de waterkwaliteit ook nadelen.

De bebouwing is vrijstaand ontworpen en kent vele open doorzichten die het mogelijk maken om de omgeving te overzien. De niet bebouwde en omringende open ruimte is niet strikt privé, afgezien van een privé-terras en dergelijke. Enkele noodzakelijke harde afscheidingen bij bepaalde voorzieningen worden door water, bosschages en dergelijke, landschappelijk ingebed. Via de privaatrechtelijke regeling wordt een en ander geclausuleerd. Een bestemmingsplan, dat ziet op de toedeling van functies en een regeling van de bebouwing en niet op de realisering, leent zich daar niet of minder goed voor. Het gevolg is dat een berekening van het openbaar gebied via de netto bebouwde oppervlakte meer recht doet aan de intentie van het plan dan een berekening via het bruto grondgebruik (bebouwde en bijbehorende onbebouwde ruimte).

De parkeermogelijkheden zijn geprojecteerd direct bij de rondweg. Op die wijze wordt vermeden dat de auto te ver het autoluwe gebied binnendringt. Bij het hotel en de hotelbungalows is in nieuwe parkeerruimte voorzien. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt enerzijds uitgegaan van een voor de betrokken functie op te stellen en thans gebruikelijk vervoermanagementplan en anderzijds een spiegeling aan de gemeentelijke parkeernormering. Door het optimaliseren van de langzaamverkeersverbindingen (te voet en te fiets) alsmede vermeld vervoermanagementplan, kan vermeden worden dat er een tekort of overschot aan parkeren ontstaat.

Dit betreft een uitvoeringskwestie die in het bestemmingsplankader geen verdere regeling of uitwerking behoeft. De golfbaan kent weliswaar een minder intensief en meer landschappelijk karakter doch kan gelet op de nauwe relatie met de andere recreatieve voorzieningen niet volledig gelijk gesteld worden aan de extensieve functies, zoals natuur en landschap. Van een verdere onderverdeling in bestemmingen is afgezien, aangezien dat de globaliteit en flexibiliteit van het plan onnodig aantast. De golfbaan wordt doorsneden door de rond- en hoofdontsluitingsweg en de daaraan liggende voet- en fietspaden en is een integraal onderdeel van het vernieuwde landschap. Het gevolg is dat de openbaarheid en toegankelijkheid zoveel mogelijk is verzekerd.

De in de juridisch niet bindende toelichting opgenomen opsomming van uitgangspunten vindt zijn ruimtelijke vertaling in de wel juridisch bindende voorschriften. Voor wat betreft de uitvoering wordt dit privaatrechtelijk geregeld. De gekozen regelingen (het samenstel van bestemmingsplan en een of meer contracten met de ontwikkelaar) zijn voldoende sluitend om ongewenst gebruik tegen te kunnen gaan. Op de overige genoemde aspecten is hiervoor al ingegaan.

Ad 5.

De rechten tot ontwikkeling en exploitatie van Vlietland zijn in 1983 verkocht aan het Recreatiecentrum Vlietland B.V. Uit de opbrengst van de pacht wordt het gebied deels onderhouden. De provincie besteedt er in totaal circa een half miljoen gulden per jaar aan. Aangezien in verband met de actuele beperkingen het recreatief gebruik moet worden geoptimaliseerd, vormt deze private exploitatie een mogelijkheid om de beheers- en onderhoudskosten terug te dringen. Het in beheer geven bij een natuurorganisatie en het laten draaien van het recreatiegebied op overheidssubsidies wordt niet voorgestaan. Een budgettair neutrale ontwikkeling, op basis van publieksprivate samenwerking, past meer in deze tijd en wordt derhalve nagestreefd. Dat er in het recente verleden verschillen van inzicht bestonden tussen de betrokken overheden is inherent aan een complex en omvangrijk planproces dat inmiddels heeft geleid tot algehele consensus tussen de participanten.

De provincie heeft, op basis van een besluit van Provinciale Staten, in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen, een subsidie verleend voor het maken van het bestemmingsplan. Deze regeling geldt voor alle Zuid-Hollandse gemeenten en is toepasbaar als het plan rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid concretiseert.

Daarnaast is door de provincie een bijdrage voor het plan verleend als grondgebiedeigenaar en beheerder. Een dergelijke kosten verdeling is niet ongebruikelijk. De totale plankosten worden daardoor voor vijftig procent door de provincie en voor vijftig procent door de gemeente betaald. De minister heeft zijn toestemming gebaseerd op het voldoen aan zijn beleid met betrekking tot de Bufferzones. Door een eerdere instemming van zowel de Tweede Kamer als de toenmalige minister met het plan, zijn er inderdaad verwachtingen gewekt die de huidige minister bij zijn beslissing wel moest mee- en overwegen.

De directeur van het Recreatiecentrum Vlietland B.V. heeft, op verzoek van de Voorzitter van de Klankbordgroep en met instemming van de gemeente en de overige deelnemers, zitting gehad in vermelde groep. Dat was voor de planvorming van belang aangezien immers wordt uitgegaan van publieksprivate samenwerking. Het is niet ongebruikelijk dat marktpartijen en overheid gezamenlijk een plan ontwikkelen. De reden dat de overige onderpachters geen zitting hadden in deze groep was dat zij vallen onder de hoofdpachter, te weten vermeld recreatiecentrum. Overigens zijn de onderpachters, op initiatief van vermeld recreatiecentrum, tijdens afzonderlijke sessies uitvoerig geïnformeerd over de ook voor hen belangrijke planvorming. Daarbij zijn hun wensen geïnventariseerd, is daar al deels aan tegemoet gekomen en kan daar, op enkele onderdelen na, in het kader van de komende planuitvoering nog meer gestalte aan worden gegeven.

Ad 6.

In het plan is er bewust voor gekozen om alle bebouwing beneden boomhoogte te realiseren. De nieuwe bebouwing wordt in een landelijke stijl ontworpen. De toegelaten hoogte van de bebouwing is beperkt. Het hotel bijvoorbeeld is met zijn drie bouwlagen niet veel hoger dan een royale woning. Het standpunt, dat sprake is van horizonvervuiling, is niet op het plan gefundeerd.

Indien het rooien van bomen nodig is, dan zal dit conform de geldende kapverordening in de nabijheid of op enige afstand worden gecompenseerd. Het plan voorziet tevens in veel nieuw toe te voegen groen.

Op voorstel van externe landschapsarchitecten, die bij de planvorming zijn betrokken, zal de groenstructuur beter gesitueerd en gestructureerd worden, laanvorming tot stand worden gebracht en zullen belangrijke doorzichten worden gecreëerd.

In plaats van het hotel zal een recreatieappartementencomplex worden gerealiseerd.

Ad 7.

Zoals uit hoofdstuk 6 (oud) blijkt, neemt de strandlengte, de lengte van openbare langzaam verkeersroutes, de openbare oeverlengte en het oppervlak aan openbaar groen en water aanzienlijk toe. De achterliggende ligweiden, die niet of nauwelijks worden benut, worden deels bebouwd. Daarbij wordt rekening gehouden met een overgangsruijmtte tussen het strand en de bebouwing, die geheel openbaar toegankelijk blijft. Op deze wijze ontstaat er een optimaler gebruik van dit gebiedsdeel.

Ad 8.

Het streekplan maakt recreatiegebieden ruimtelijk mogelijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. De noodzaak tot de beoogde recreatieve versterking is in vermelde rapportages aangetoond en door alle betrokken overheden erkend. Daarmee is de primaire doelstelling, namelijk het versterken van de recreatieve functie van Vlietland, een gegeven. Dat daarmee ook financiële belangen worden gediend is echter van secundaire orde. De bevolking is, op basis van de inspraakverordening, op juiste wijze geïnformeerd. Ook is de raadscommissie in dat kader en in het openbaar geïnformeerd.

Ad 9.

De Ceteco-affaire heeft geen enkele relatie met de planvorming. De beheerskosten zijn thans hoger dan in 1995 en stijgen nog steeds. De betrokken Statencommissie is akkoord gegaan met de onderzoeken die aan de planvorming ten grondslag zijn gelegd. Op basis daarvan is ingestemd met het bestendigen en uitbreiden van de beheersvorm, dus een publieksprivate samenwerking, die de gelden voor het gebied dient te genereren.

Ad 10.

Een golfbaan in deze beperkte omvang zal naar verwachting circa 450 leden tellen alsmede een aantal incidentele gastspelers. De golfsport is wereldwijd de sterkst groeiende sportvorm. Nederland loopt nog iets achter, doch aangezien deze sport tot op hoge leeftijd kan worden beoefend wordt ook hier duidelijk in een toenemende behoefte voorzien. De toevoeging van een golfbaan voldoet dan ook aan de eis dat het recreatiegebied voor elk wat wils moet kunnen bieden. Een golfbaan heeft een sterk ruimtelijke werking, een goede landschappelijke kwaliteit en wordt doorgaans uitstekend onderhouden. De golfbaan vervult een complementaire rol ten opzichte van het hotel, de hotelappartementen en de hotelbungalows. Door het aanbieden van deze sportvorm kan een beter functionerend recreatiegebied en daarmee ook een beter exploitatieresultaat worden verkregen. Een solitaire ontwikkeling van de golfbaan is mogelijk doch doet afbreuk aan het integrale pakket aan recreatieve voorzieningen dat voor Vlietland wordt voorgestaan. Het aantal golfbaanspelers dat per auto komt vormt slechts een fractie van het aantal recreanten dat de overige voorzieningen bezoekt. Het aantal gelijktijdige vervoersbewegingen van de bezoekers van de golfbaan zal beperkt zijn.

De toegangswegen van Vlietland zijn zodanig gedimensioneerd en gelegen, dat dit geen overwegende nadelen oplevert. Hoewel beperking van het autogebruik een wezenlijk onderdeel van het mobiliteitsbeleid is, houdt dit niet in, dat dit beleid strekt tot het niet aanleggen van recreatieve voorzieningen. Daarentegen zullen deze voorzieningen, nu zij in een dicht bevolkt gedeelte van de Randstand zijn gelegen, de afgelegde afstand van recreanten beperken. De mogelijkheid Vlietland te ontsluiten met openbaar vervoer stuit vooralsnog af op het beperkt aantal dagen, dat de vervoersbehoefte naar het gebied deze vorm van vervoer rechtvaardigt c.q. rendabel maakt. Een gevarieerder aanbod van recreatieve gebruiksmogelijkheden vergroot de kans, dat op enig moment wel in openbaar vervoer kan worden voorzien. Ten gevolge hiervan wordt aan het mobiliteitsbeleid dan ook geen afbreuk gedaan.

Er is inmiddels geen sprake meer van een volwaardige golfbaan in het plangebied. Wel zullen openbaar toegankelijke golffaciliteiten in het gebied worden ingepast.

Ad 11.

De discussie tussen de minister van VROM en de Tweede Kamer is al in december 1999 begonnen en heeft tot medio maart 2000 geduurd. Dat was een niet-wettelijk voorgeschreven en vrij unieke procedure die door een samenloop van omstandigheden deels samenviel met de wel wettelijk voorgeschreven inspraakronde en overlegprocedure. De openbare brief van de minister van 13 maart 2000 heeft de nodige duidelijkheid geboden. Een afzonderlijke voorlichting was dan ook niet noodzakelijk. Een mogelijke verlenging van de voorgeschreven inspraaktermijn is een gemeentelijke en geen ministeriële bevoegdheid. De inspraakprocedure heeft geheel conform de daarvoor geldende regels plaatsgevonden. Er is geen ruimte voor de opvatting dat deze onjuist of onwettig zou zijn verlopen. De gemeente Voorschoten is niet bevoegd om het bestemmingsplan in de inspraakprocedure te brengen; dat is voorbehouden aan de gemeente op wier grondgebied het bestemmingsplan betrekking heeft, ergo de gemeente Leidschendam. Er is geen sprake van bouwplannen (die moeten nog worden opgesteld) doch van een bestemmingsplan.

8. De heer B. Steinmetz, Baron van Ghentlaan 54 te Voorschoten

De inspreker verzoekt de geplande bebouwing van Vlietland niet door te zetten, aangezien hij vernomen heeft dat een van de belangrijkste financiers – de hotelketen – de financiële medewerking aan de plannen van de heer Carpentier met betrekking tot Vlietland heeft opgezegd. Dit maakt volgens de inspreker de plannen om het bestemmingsplan Vlietland te wijzigen niet meer relevant.

Reactie

De aannemelijkheid van zijn bewering wordt niet aangetoond, noch is ons anderszins gebleken dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk niet haalbaar zou zijn. Overigens richt het bestemmingsplan zich niet zozeer op het subject van de betreffende functie, maar veeleer op het bestemmingsobject zelf.

9. De heer H. Lelieveld, West Havenstraat 10 te Leiden

De heer Lelieveld maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat de rust en het groene karakter van het recreatiegebied door de bouw van de bungalows en de aanleg van de golfbaan aangetast worden.

Reactie

Het plangebied Leidschendammerhout en Vlietland is een dermate groot gebied dat er genoeg ruimte is om de rust te waarborgen. Met name is van belang de zonering van beide gebieden waarbij een groot middengebied is gecreëerd met een zeer extensief gebruik. De nadruk ligt hier op het behoud van het landschappelijk karakter in het gebied. Het groene karakter zal door de beoogde herstructurering worden geïntensiveerd en alleen maar verder toenemen.

10. De heer A. de Waal, namens Fietzersbond ENFB, afdeling Leidschendam, Zijdesingel 26

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

11. Bouwkundig Adviesbureau Schema namens de heer C.N.M. Hoogweg, Oostvlietweg 27

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

12. De heer P. de Man, Oostvlietweg 62 A

De heer De Man maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat hij vindt dat onvoldoende maatregelen zijn genomen om geluidshinder door enerzijds toenemende verkeersbewegingen en anderzijds door de bouw en exploitatie van het bungalowpark en de golfbaan te voorkomen.

Reactie

Bouwverkeer komt niet langs het huis van de heer De Man, terwijl het recreatieverkeer achter zijn huis, dat vooral leidt naar de parkeergelegenheid ten behoeve van de stranden en (andere) watersport, niet wezenlijk zal toenemen. De afstand tot de dichtstbijzijnde ontsluitingsweg (meer dan 250 m) waar een kleine toename van het verkeer mag worden verwacht (hotel, appartementen en bungalows), is van dien aard dat geen toename van geluidshinder van enige betekenis behoeft te worden gevreesd. Zowel de situering van de bungalows (hierdoor afscherpende werking) als de exploitatie zelf zullen een waarborg zijn dat geluidsoverlast ten gevolge van wegverkeerslawaai zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gasten zijn immers evenmin gediend van overlast.

De ontsluiting van de nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen zal vlakbij de ingang van het recreatiegebied worden gerealiseerd. De bezoekers van deze en de andere nieuw te realiseren recreatieve voorzieningen hoeven derhalve niet langs de woning van de heer De Man te rijden.

13. J.F.M. van Vliet, Parnashofweg 27, namens Samenwerkingsverband "Duinpoldertocht"

De heer Van Vliet vraagt aandacht voor de schaatstocht "Duinpoldertocht", aangezien het Rijn-Schiekanaal onderdeel van de route is. Hij verzoekt de gemeente in artikel 9 "Water, Recreatie" (oud/nieuw) expliciet op te nemen dat toerschaatsen een vorm van recreatie is. Ook verzoekt de inspreker de gemeente de voorschriften ten aanzien van het gebruik van het gemaal aan te passen.

Reactie

De gemeente ondersteunt het idee van een schaatstocht door het gebied, maar het toerschaatsen wordt niet expliciet opgenomen onder ruimtelijke aspecten, aangezien dat ook voor andere vormen van recreatie niet is gedaan. Toerschaatsen wordt gezien als een van de vele vormen van recreatie. Ten aanzien van het gemaal kan gesteld worden dat bepalingen met betrekking tot het in werking hebben van een gemaal niet in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Inspreker zal zich hiertoe moeten wenden tot de waterbeheerders, het hoogheemraadschap en het waterschap.

14. Hengst Advocaten namens de heer J. Huisman, Oostvlietweg 39

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

15. Mevrouw S. Noot en de heer E.L. Krijgsman, Oostvlietweg 48

De insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien zij van mening zijn dat de beheers- en onderhoudskosten van Vlietland een goede besteding zijn van overheidsgeld en niet moet worden gestreefd naar uitbreiding van de commerciële exploitatie van een deel van dit gebied. Tevens hebben zij bezwaren tegen de oppervlakkigheid van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Er zijn miljoenen guldens aan overheidsgeld geïnvesteerd in de aankoop en inrichting van het gebied. Nu vormen het beheer en onderhoud nog steeds een fikse post op de provinciale begroting, terwijl het gebruik van het gebied tegenvalt. De beoogde intensivering van de recreatie verhoogt het immateriële rendement van de investering, maar draagt ook bij aan een beter eco-

nomisch resultaat. Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten hiertoe opgesteld. Het bestemmingsplan heeft niet de strekking een uitputtend gedetailleerde regeling te treffen.

16. De heer P.S. van Beem, Scheepswerf 16

De heer Van Beem maakt bezwaar tegen het aanleggen van de golfbaan en het bungalowpark vanwege de volgende redenen:

1. de inspreker vindt ten eerste dat door de aanleg een deel van Vlietland verloren gaat als openbaar gebied. Dit is juist het gedeelte van Vlietland (nabij het strand) dat veel mogelijkheden biedt voor wandelen en fietsen;
2. tevens is de inspreker van mening dat het landschappelijk karakter door de omvang en hoogte van de bebouwing wordt aangetast;
3. de inspreker acht de noodzaak van een extra golfbaan in de regio niet aanwezig.

Reactie

Ad 1.

De openbaarheid is niet in het geding. Wel zullen gebieden die nu nauwelijks gebruikt worden een andere functie krijgen, waardoor het gebied voor meer mensen aantrekkelijk wordt en het gebruik ervan wordt vergroot. Het gebied vlakbij het strand verandert niet. De stranden voorzien duidelijk in een behoefte, er is dus geen reden hierin verandering te brengen. De wandel- en fietsmogelijkheden worden niet verminderd.

Ad 2.

De omvang en hoogte van de bebouwing is slechts in een zeer klein deel van Vlietland te ervaren. De bebouwing, welke minder dan 1% van het gehele gebied beslaat, wordt dermate gespreid dat zij slechts beperkt zal worden waargenomen. Ook de hogere bebouwing steekt niet boven de bomen uit. Het landschappelijke karakter van het gebied zal in die delen van Vlietland waar dat dient te prevaleren boven het recreatieve karakter niet aangetast worden.

Waar echter het recreatieve element domineert, wordt zoveel gestreefd naar een goede landschappelijke inpassing van de betreffende recreatieve voorzieningen.

Ad 3.

Uit contacten met de Nederlandse Golffederatie is gebleken dat er nog erg veel behoefte is aan golfterreinen en zal de golfbaan een welkome aanvulling zijn op het tekort aan openbare banen in de randstad. Ook de "Golfbaan Leeuwenbergh" Leidschendam heeft het initiatief ondersteund en heeft contact gezocht om tot enigerlei vorm van samenwerking te komen.

Overigens zal binnen het plangebied geen sprake zijn van een volwaardige golfbaan, maar zullen openbaar toegankelijke golf faciliteiten worden gerealiseerd.

17. De heer B. van Vliet, Duinmeierij 17 en C.J. Krom, St. Bonifaciusstraat 31

De insprekers stellen voor de volgende zaken in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen:

1. een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders ten aanzien van wonen langs de Oostvlietweg, om ruimte te bieden aan uitbreiding van het aantal woningen langs de Oostvlietweg;
2. bomen en planten langs de strook tussen de rijksweg en het fietspad waardoor het zicht op de rijksweg weggenomen wordt;
3. het autoluw maken van de Oostvlietweg door middel van het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten voor doorgaand verkeer om de problemen die het verkeer veroorzaakt te doen verminderen.

Reactie

Ad 1.

Dit deel van het plangebied maakt thans geen deel meer uit van het onderhavige plan.

Ad 2.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een strook met bomen en planten tussen rijksweg en fietspad, maar dit kan niet rechtens afdwingbaar in het bestemmingsplan geregeld worden.

Bovendien is het beheer van het gebied in handen van de provincie. De gemeente kan de provincie hiertoe uitnodigen, maar niet verplichten.

Ad 3.

Dit deel van het plangebied maakt thans geen deel meer uit van het onderhavige plan.

18. Mevrouw E.L.M. Rubino, Oostvlietweg 28 B

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

19. Mevrouw T. van Hussen, Zonneveldstraat 5 te Leiden

Mevrouw van Hussen maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan, omdat de openbaarheid van het gebied en de rust en stilte ervan worden aangetast.

Reactie

De openbaarheid van het gebied wordt niet aangetast. Wel zal het beleid voor een klein deel van Vlietland meer worden gericht op levendigheid en gezelligheid. Daarbij wordt gestreefd om het gebruik meer dan nu in overeenstemming te laten zijn met de opvatting over de functie van het gebied en de reeds gedane investering gedurende een lange reeks van jaren. Het plangebied Leidschendammerhout en Vlietland is een dergelijk groot gebied dat er nog genoeg ruimte zal zijn om tot rust te komen. Met name is van belang de zonering van beide gebieden waarbij een groot middengebied is gecreëerd met een zeer extensief gebruik. De nadruk ligt hier op het behoud van het landschappelijk karakter in het gebied.

20. De heer A.D.M. Hoogweg, Oostvlietweg 27

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

21. WLTO Advies namens de heer A.Th. Knijnenburg, Oostvlietweg 23

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

22. Mevrouw B. Birnie, Koningin Wilhelminalaan 27

De inspreker heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan vanwege de schade die het plan toebrengt aan de schaarse natuurgebieden in de randstad.

Reactie

Verwezen kan worden naar eerdere reacties (nrs. 4, 9, 16 ad 2 en 19) waarin is aangegeven waarom het plan geen schade aan de natuur toebrengt.

23. P.H. Eduard, J. Hoogendoorn, W. Keizerwaard, A. Kleijs, P. Kranenburg, M. Wegman en C. Westgeest, p/a Vlietweg 104 te Leiden

De insprekers hebben bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat:

1. de grootschaligheid van de recreatieve voorzieningen tast zowel het landschappelijke als het open karakter van Vlietland aan en beperken bovendien de toegankelijkheid van het gebied voor dagrecreatie.

Verdere bezwaren hebben betrekking op:

2. de situering van de bungalows die grenzen aan de erven van een aantal insprekers;

3. de te geringe afstand tussen de driving range en de woningen;
4. de lichtvervuiling die de golfbaan 's avonds veroorzaakt;
5. geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door de activiteiten in het gebied.

Reactie

Ad 1.

De recreatieve voorzieningen die het bestemmingsplan toelaat zijn niet grootschalig van aard en omvang. In dat opzicht worden recreatieve voorzieningen toegelaten van een vergelijkbare schaal als nu aanwezig. De nieuwe voorzieningen worden zodanig ingepast dat de landschappelijkheid en de openbaarheid van het recreatiegebied niet worden aangetast. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan in juridische zin maatregelen getroffen.

Ad 2.

De situering van de meest noordelijke serie bungalows bevindt zich op ruime afstand van de dichtstbijzijnde erfgrens van de insprekers. Bovendien zullen deze bungalows zodanig worden afgeschermd dat een ruimtelijk alleszins aanvaardbare inpassing ontstaat.

Ad 3.

De exacte ligging van de driving range is nog niet bekend. Bij de bepaling van de exacte plaats zal overleg met de insprekers worden voorgesteld. Duidelijk is wel dat de inpassing zodanig zal zijn dat de eisen op het gebied van de milieuzonering ten volle zullen worden gehonoreerd.
Inmiddels is de ligging van de driving range bekend. Deze ligt op een andere locatie dan in het verleden was voorzien en op voldoende afstand van de bestaande woningen om overlast te voorkomen.

Ad 4.

Lichthinder is één van de aspecten is die in het kader van de onder 3 besproken milieuzonering wordt afgewogen. Ingevolge de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", Den Haag 1999, moet wat betreft de lichthinder van een golfbaan een afstand van 10 m tot de dichtstbijzijnde woningen worden aangehouden. Hieraan wordt voldaan. Bovendien heeft Recreatiecentrum Vlietland B.V. zich bereid verklaard de insprekers tegemoet te komen door middel van lage lichtmasten, eventueel voorzien van strooilicht beperkende kappen en een weloverwogen situering.
Inmiddels is de ligging van de driving range bekend. Deze ligt op een andere locatie dan in het verleden was voorzien en op voldoende afstand van de bestaande woningen om overlast te voorkomen.

Ad 5.

Geluidshinder is eveneens één van de aspecten is die in het kader van de onder 3 besproken milieuzonering wordt afgewogen. Ingevolge de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", Den Haag 1999, moet wat betreft de geluidshinder van een golfbaan een afstand van 10 m tot de dichtstbijzijnde woningen worden aangehouden. Hieraan wordt voldaan.
Overigens zal geen sprake zijn van een volwaardige golfbaan binnen het plangebied, maar zullen openbaar toegankelijke golf faciliteiten worden gerealiseerd.
Inmiddels is de ligging van de driving range bekend. Deze ligt op een andere locatie dan in het verleden was voorzien en op voldoende afstand van de bestaande woningen om overlast te voorkomen.

24. De heer G. te Loo en A. van der Kooij namens WSC Vlietland en T. van der Kooij en P. van der Kooij namens Paviljoen Vlietland

De insprekers verzoeken de volgende punten in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen:

1. 0,2-0,25 ha te reserveren voor uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte van de huidige ondernemers in Vlietland;
2. de mogelijkheid van overdekte ligplaatsen in de jachthaven;

3. een oppervlakte van 100 m² voor het paviljoen bij de zeilboothaven in plaats van de 50 m² in het voorontwerpbestemmingsplan;
4. de achteruitgang van de camping;
5. laagdrempelige voorzieningen, zoals kinderspeeltuintjes en kinderboerderij.

Bovendien maken de insprekers bezwaar tegen de volgende zaken in het voorontwerpbestemmingsplan:

6. het feit dat een ander bedrijf op basis van het ontwerpbestemmingsplan dezelfde activiteiten als WSC Vlietland in het recreatiegebied kan gaan uitoefenen;
7. de hoogte van maximaal 14 m van hotel, restaurant en hotelappartementen, hetgeen niet in het landschap past;
8. de komst van het restaurant op de plaats waarin de huidige situatie boten van het bedrijf gestald worden.

Reactie

Ad 1.

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt naar de persoon van de ondernemer. De totale oppervlakte bebouwing die binnen de bestemming "Intensieve recreatie" gebouwd mag worden is 3.600 m². Hoe deze bebouwingsmogelijkheid onderling over de diverse functies verdeeld moet gaan worden, is een privaatrechtelijke zaak, voorzover zij uit oogpunt van gebruik past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming.

De genoemde maatvoering is inmiddels achterhaald. Diverse uitbreidingen zijn reeds gerealiseerd.

Ad 2.

Deze mogelijkheid is aanwezig bij de jachthaven van Van der Spek. Boxen in de binnenhaven van Vlietland zijn zowel landschappelijk als voor het uitzicht van de recreanten en de hotelgasten op de betreffende haven niet wenselijk.

Ad 3.

De in de toelichting genoemde oppervlakte van 50 m² uitbreiding voor het paviljoen is gebaseerd op gegevens verstrekt door het Recreatiecentrum Vlietland BV. Niet uitgesloten is deze oppervlakte te vergroten naar 100 m², maar dan zal een van de andere in de toelichting genoemde functies een navenante oppervlakte van de beschikbare 3.600 m² moeten "inleveren". Dit is een privaatrechtelijke zaak tussen pachter en onderpachters.

In het nieuwe plan is voor de bebouwing van Rietpolderweg 11 en 13 tezamen een totaaloppervlakte van 970 m² opgenomen.

Ad 4.

Het opnemen van een achteruitgang van de camping is geen zaak die rechtens afdwingbaar in een bestemmingsplan wordt geregeld. Wel heeft Recreatiecentrum Vlietland BV laten weten dat bij de beoogde verdere inrichting van Vlietland een achteruitgang van de camping wordt meegenomen.

Ad 5.

Een voorziening als een kinderspeeltuintje is mogelijk, maar zo'n voorziening wordt niet voorgestaan door het Recreatiecentrum Vlietland BV. Dit geldt eveneens voor een kinderboerderij. Bovendien is de vestiging van een kinderspeeltuintje en kinderboerderij minder passend binnen het geheel van de op elkaar afgestemde verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Inmiddels is een speeltuin gerealiseerd.

Ad 6.

Indien andere bedrijven dezelfde activiteiten willen gaan uitvoeren als de bestaande bedrijven in Vlietland, is dit niet strijdig met het bestemmingsplan. Zoals al eerder opgemerkt, treedt het bestemmingsplan niet zozeer in omstandigheden die de persoon van de bestemming treffen. Met het bestemmingsplan kan de concurrentieverhouding van bedrijven dan ook niet juridisch bindend worden geregeld. Het is een zaak van grondeigenaar, pachter en onderpachter om dit op privaatrechtelijke wijze goed af te stemmen.

Ad 7. Deze hoogten zijn maximale nokhoogten. De goothoogte van het hotel is 8 m en voor het restaurant 7,5 m. De nokhoogten zijn 14 m respectievelijk 12 m. Alle andere gebouwen zijn maximaal 8 m hoog. De zichthoogten van de voorzieningen zullen, nu deze beneden boomhoogte blijven, niet storend zijn in het landschap.

Het hotel is komen te vervallen, in plaats hiervan is een recreatieappartementencomplex geprojecteerd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 10,5 en 14 m. Het restaurant krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 6 m.

Ad 8.

Het restaurant vormt geen belemmering voor het stallen van boten. Het bebouwingsvlak waarbinnen het restaurant gebouwd mag worden, blijft het stallen van boten niet onmogelijk maken.

25. De heer G.P. Sluiter, Merelhof 14 te Voorschoten

De inspreker maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan Vlietland vanwege de onherstelbare schade die de bouw van de bungalows en golfbaan toebrengt aan natuur en milieu in het gebied.

Reactie

Verwezen kan worden naar eerdere reacties (nrs. 4, 9, 16 ad 2 en 19) waarin is aangegeven waarom het plan geen schade aan de natuur toebrengt.

26. Maatschap J. van der Weijden en W.P van der Weijden-van den Berg, Oostvlietweg 24a

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

27. Mevrouw M.C. van Vliet-van Bohemen, Parnashof 29

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

28. J.F. van Vliet, Parnashofweg 25

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

29. Mevrouw A.J.M. van der Burgt, Evertsenstraat 2

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

30. De heer A. van Eijk, Oostvlietweg 31

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

31. De heer R. Spronsen namens Intergolf Van Spronsen B.V., Leuvensestraat 72 te Den Haag

De heer Van Spronsen verzoekt de volgende punten in het bestemmingsplan op te nemen:

1. een gebouw met een grondoppervlak van ten minste 600 m² voor het realiseren van overdekte afslagplaatsen;
2. het mogelijk maken van hekwerken tot een hoogte van 10 m bij de driving range ter voorkoming van overlast van afzwaaiende ballen;
3. het mogelijk maken van verlichting op de driving range;
4. het oprichten van gebouwen ten behoeve van de golfbaan op de voor de golfbaan gereserveerde bouwvlakken van respectievelijk 625 m² en 1.900 m².

Reactie

Ad 1.

Er is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de realisering van een driving range van voldoende omvang. Deze overdekte range is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De toegestane hoogte is 5 m.

Ad 2.

De mogelijkheid van hekwerken is tot een hoogte van 2 m bij recht in het plan opgenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een geclausuleerde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, die hekwerken tot de gevraagde hoogte in beginsel mogelijk maken.

De hogere hekwerken zijn alleen binnen de bestemmingen R(dh) en R(hw) mogelijk gemaakt ten behoeve van de driving range.

Ad 3.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het aanbrengen van verlichting. In het kader van de Wet milieubeheer zal in overleg met de initiatiefnemers een zodanige verlichting moeten worden gekozen dat geen overlast van betekenis voor omwonenden zal ontstaan.

Ad 4.

Er is in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor een clubhuis met een grondoppervlak van 600 m², een nokhoogte van 11 m en een goothoogte van 7 m.

Ook is er ruimte gereserveerd voor een bouwwerk bij de driving range. Extra bebouwingsmogelijkheden kunnen niet worden geboden, omdat het bouwruimte betreft waarvan het oppervlak in mindering wordt gebracht op de maximaal toegestane bebouwingsruimte in Vlietland.

De maximale goothoogte van het clubhuis is aangepast, deze bedraagt 8 m.

32. De heer Schipper, Spilsteeg 4 te Leiden

De inspreker tekent bezwaar aan tegen de voorgenomen bebouwing van recreatiegebied Vlietland, vanwege de vrees dat het openbaar karakter van het gebied verloren gaat.

Reactie

De bebouwing betreft slechts een zeer klein deel van Vlietland, zodat geen sprake is van aantasting van het open karakter. Het bestemmingsplan houdt geen aantasting van de groenvoorzieningen in, maar is een herinrichting van het gebied om het gebruik van het gebied voor meer mensen aantrekkelijk te maken. Delen van Vlietland en Leidschendammerhout die minder toegankelijk zijn, omdat deze delen bijvoorbeeld dichtgegroeid zijn met bosstruweel, worden met behulp van dit bestemmingsplan juist toegankelijk gemaakt, waardoor er meer en beter van het gebied gebruikgemaakt kan worden.

Bovendien wordt het groen in Leidschendammerhout geïntensiveerd. Van een aantasting van de groenvoorzieningen in dit bestemmingsplan is dus geen sprake.

33. Rosier & Van Den Burg Vastgoed Adviseurs B.V. namens F. Roos, Oostvlietweg 21

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

34. De heer A.P. van Geijlswijk, Oostvlietweg 49

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

35. De heer J.M.V. Dubelaar, Weeshuishof 16 te Leiden

De heer Dubelaar maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan Vlietland, aangezien door de bouw van bungalows en de golfbaan de natuurbeleving van de recreanten aangetast wordt.

Reactie

De natuurbeleving wordt niet aangetast omdat die betreffende gedeelten van Vlietland en Leidschendammerhout niet aangetast zullen worden. Daar komt bij dat het natuurlijke karakter van Leidschendammerhout eerder wordt vergroot en versterkt dan dat er sprake zou zijn van een reductie ervan. Slechts een zeer klein deel van dit grote recreatiegebied zal een op intensivering gerichte verandering ondergaan ten behoeve van de recreant.

36. De heer Teepe en mevrouw Teepe-Twiss, Oostvlietweg 36

De inspraakreactie heeft betrekking op een deel van het plangebied dat geen deel meer uitmaakt van het onderhavige plan.

37. Fam. Warmerdam-Overdevest, Loostraat 19, 5081 VB Hilvarenbeek

De insprekers verzoeken de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan op een zodanige wijze aan te passen dat het mogelijk wordt een woning op het perceel aan de Oostvlietweg, kadastraal bekend onder Stompwijk, sectie A949, te bouwen.

Reactie

De bouw van een woning is niet mogelijk, aangezien het beleid (Nota Planbeoordeling Zuid-Holland) erop gericht is geen nieuwe burgerwoningen in de bufferzone toe te staan. Bovendien zou het toelaten van een enkele burgerwoning een precedentwerking kunnen hebben voor andere bewoners van de Oostvlietweg, die ook graag een woning aan de Oostvlietweg willen bouwen.

38. Ongeveer 1.200 inspraakreacties SP-actie "Vlietland niet voor de ballen"

De insprekers maken bezwaar tegen het feit dat het openbaar karakter van Vlietland verloren gaat door de bouw van de bungalows en de aanleg van een golfbaan.

Reactie

De aard van het gebruik van Vlietland, zoals dat tot nu toe plaatsvindt, zal ongewijzigd kunnen blijven plaatsvinden. Vlietland blijft zodoende openbaar toegankelijk. Er zal wel meer gebruik gemaakt gaan worden van Vlietland omdat er veel nieuwe voorzieningen komen, die nieuwe bezoekers zullen aantrekken. Deze nieuwe voorzieningen worden gesitueerd op gronden die thans (zo blijkt in de praktijk) vrijwel niet gebruikt worden.

Bovendien zullen ontoegankelijke gebieden toegankelijk gemaakt gaan worden. Het gehele recreatiegebied zal daardoor voor een groter maar ook breder publiek beschikbaar komen.

Handhaving van Vlietland in de huidige hoedanigheid komt de functie ervan niet ten goede en zal bij gebrek aan baten leiden tot verdere verloedering van de terreinen en gebouwen. Een verdere toename van de huidige bermprostitutie en criminaliteit moet daarbij niet worden uitgesloten. Het gehele gebied zal qua functie en beleving in een negatieve spiraal terecht kunnen komen en uiteindelijk zal het voortbestaan niet meer gegarandeerd kunnen worden. De golfbaan in Vlietland zal openbaar en laagdrempelig zijn en daardoor een welkome aanvulling betekenen op het tekort aan openbare banen in de Randstad. Het maatschappelijk rendement van de gronden waarop de golfbaan komt te liggen zal enorm toenemen, gezien het feit dat deze gronden vrijwel niet gebruikt worden door de recreanten.

Overigens zal binnen het plangebied geen sprake zijn van een volwaardige golfbaan, maar zullen openbaar toegankelijke golffaciliteiten worden gerealiseerd.

10. Overleg artikel 10 Bro

61

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het (voor)ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. NV Duinwaterbedrijf
2. Defensie Pijpleiding Organisatie, Noordwijk
3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
5. Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland
6. Inspectie West voor de Ruimtelijke Ordening
7. Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland
8. Dienst Landelijk Gebied, regio West
9. College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden
10. Waterschap Wilck en Wiericke
11. Provinciale Planologische Commissie
12. Directie van de Nederlandse Gasunie N.V.
13. Connexxion Delft
14. Eneco Haaglanden
15. College van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer
16. College van Burgemeester en Wethouders van Zoeterwoude
17. College van Burgemeester en wethouders van Voorschoten
18. Inspectie Volkshuisvesting
19. Kamer van Koophandel Haaglanden
20. Landinrichtingscommissie Leidschendam
21. NAM
22. NS Railinfrabeheer BV, Bureau Planologie
23. Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen
24. PTT Telecom, netwerkdiensten, afdeling UTN Straalverbindingen
25. Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in de provincie Zuid-Holland
26. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
27. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
28. Stadsgewest Haaglanden
29. Stichting Het Zuid-Hollands Landschap
30. WLTO
31. Zuid-Hollandse Milieufederatie Leiden

De hierna genoemde instanties hebben als volgt gereageerd:

1. NV Duinwaterbedrijf Zuid-Holland, Postbus 34, 2270 AA te Voorburg

Het Duinwaterbedrijf verzoekt de juiste aanduiding van een transportleiding gelegen in het tracé van het huidige fietspad in Leidschendammerhout op te nemen.

Deze transportleiding is geen drinkwaterleiding zoals het in het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, maar een rivierwatertransportleiding.

Reactie

Deze rivierwatertransportleiding is niet meer binnen de grenzen van het plangebied gelegen.

2. Defensie Pijpleiding Organisatie, Postbus 73, 2200 AB Noordwijk

De indiener wijst de gemeente erop dat de oliepersleiding die op de plankkaart is aangegeven een gedeelte is van een buitengebruik zijnde brandstofleiding van het Ministerie van Defensie.

Reactie

De oliepersleiding zal op de plankaart als zodanig vermeld worden.

3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

De indiener wijst de gemeente op de tekening "externe veiligheid en milieu" waarop een zone van 150 m langs de autosnelweg is aangegeven, waarbij de relatie wordt gelegd met het als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen akoestisch onderzoek "Verbreiding Rijksweg 4". Deze zone is door de gedeeltelijke herziening van de Wet Geluidhinder komen te vervallen.

Reactie

De zone heeft geen betrekking op de Wet Geluidhinder, maar op de Nota Planbeoordeling 1998, hoofdstuk 5.1 Verkeer en Vervoer, onder de goedkeuringscriteria, lid 1, eerste stip voorgeschreven bebouwingsvrije zone van 150 m langs autosnelwegen. In artikel 19 lid 3 van de voorschriften worden hieraan juridische consequenties verbonden.

Aangezien de verklaring op kaartblad 03 voor meerdere uitleg vatbaar is, wordt voor de duidelijkheid de verklaring "Zone autosnelweg 150 m (zijkant A4)" gewijzigd in "Bebouwingsvrije zone autosnelweg 150 m (zijkant A4)". In artikel 19 lid 3 wordt "zone autosnelweg" gewijzigd in "bebouwingsvrije zone autosnelweg".

Deze zone is niet meer op de plankaart opgenomen, omdat de bestemmingen in het betreffende gebied behalve een horeca-uitgiftepunt geen bebouwing toestaan.

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist

De indiener verzoekt de gemeente de karakteristiek van de Oostvlietweg in de toelichting en mogelijk op de plankaart op te nemen ten aanzien van het huidige profiel, erfscheidingen, boomsoorten, karakteristieke gebouwen en gebouwen in het kader van het Monumenten-Inventarisatie-Project. Ook ziet de indiener graag de molenbiotopen op de plankaart opgenomen, inclusief de beperkende bebouwingsmaatregelen in de planvoorschriften. Tevens verzoekt de indiener om de woorden "deze doorzichten" te vervangen door "deze transparantie" in artikel 3 lid 2 onder b (oud). Bovendien verzoekt hij deze transparantie in de planvoorschriften explicieter te maken. Als laatste adviseert hij ons de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 20 lid 1 onder e (oud) niet van toepassing te laten zijn op de Oostvlietweg.

Reactie

De Oostvlietweg maakt geen deel meer uit van het plangebied.

Het betreft hier de molen aan de Kniplaan (gemeente Voorschoten) en de houtzaagmolen de salamander. Beide beschermingszones zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Alle andere molens bevinden zich op een zodanig afstand van het plangebied dat de biotoop geen invloed heeft op de voorzieningen in dit plangebied. De woorden "doorzichten worden" in artikel 3 lid 3 onder b (nieuw) worden vervangen door "transparantie wordt" en in hetzelfde artikel worden na het woord bebouwing in de zesde regel van het artikeldeel de woorden "met kleinschalige architectonische eenheden" toegevoegd. Ingestemd wordt met het voorstel om de algemene vrijstellingsbevoegdheid niet van toepassing te laten zijn op de Oostvlietweg.

De molenbiotopen vallen buiten het plangebied Vlietland.

De beschrijving in hoofdlijnen (doorzichten) komt in het nieuwe plan niet meer voor. De algemene vrijstellingsbepalingen zijn nu anders (minder ruim) geredigeerd. Bovendien is overschrijding van bestemmingsgrenzen nu in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5. Het Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

Het Hoogheemraadschap vraagt verduidelijking van de passage in hoofdstuk 2 van de toelichting betrekking hebbende op de kwantiteitsbeheerders en waterkwaliteitsbeheerders. Tevens verzoekt hij de boezemkaden en de polderkaden onder te brengen in een apart aangegeven bestemming waterkering (met bijbehorend artikel). Bovendien geeft de indiener aan dat er consequenties zullen optreden bij een functiewijziging van Vlietland als locatie voor waterberging.

De inspreker hoopt dat de besluitvorming omtrent waterberging ook wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

De passage over de kwantiteitsbeheerders en waterkwaliteitsbeheerder zal verduidelijkt worden. De boezemkaden en de polderkaden worden in een aparte bestemming waterkering ondergebracht. De mogelijkheden voor waterberging in het plangebied worden door de provincie en het rijk onderzocht. Deze eventuele, uit de conclusies van het onderzoek voortvloeiende, extra functie is niet in de planvorming betrokken, aangezien momenteel geenszins duidelijkheid bestaat omtrent het al dan niet mogelijk zijn van calamiteitenberging in het plangebied. *Calamiteitenberging is niet meer aan de orde. De resultaten van het recente wateroverleg zijn in het plan verwerkt.*

6. Rijksplanologische Dienst, Inspectie Ruimtelijke Ordening West, Kennemerplein 6-8, 2011 MJ Haarlem

De Rijksplanologische Dienst verzoekt de gemeente de volgende opmerkingen in de verdere procedure mee te nemen.

1. Dienstwoningen.

De nieuwe dienstwoningen in Vlietland dienen beperkt te worden tot één en deze dient benut te worden voor permanent toezicht bij de bestemming Verblijfsrecreatie.

2. Bebouwingsoppervlakte binnen bufferzone.

De inspecteur geeft aan dat hij instemt met een totale oppervlakte aan toevoeging van 1,78 ha bebouwing.

3. Jachthaven.

Ten aanzien van de jachthaven verzoekt de Inspecteur om bij het toestaan van een motorbrandstoffenverkooppunt, rekening te houden met de veiligheidseisen ten aanzien van deze stoffen (met name LPG).

4. Wijzigingsbevoegdheid.

Het voorschrift in artikel 19 lid 1 sub c (oud) dient aangepast te worden. Er staat niet omschreven om welke recreatieve voorziening het gaat. De 1000 m² aan bebouwing dient onderdeel te vormen van het totaal van 2% bebouwing. Aan artikel 19 lid 1 sub f (oud) dient een nadere onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd worden. Ook verzoekt zij het artikel 19 lid 1 sub h (oud) te schrappen.

5. Algemene vrijstellingsbepaling.

De inspecteur verzoekt de gemeente de algemene vrijstellingsbepaling voor het overschrijden van de oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 15% in artikel 20 sub c (oud) in te perken, zodat overschrijding van de 2%-norm niet kan plaatsvinden.

Reactie

Ad 1.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn bij recht twee inpandige dienstwoningen toegelaten binnen de bestemming uit te werken intensieve recreatie en één dienstwoning middels vrijstelling binnen de bestemming intensieve recreatie. Het is belangrijk om naast de reeds aanwezige dienstwoningen in het noordelijk plandeel (bestemming intensieve recreatie), twee (inpandige) dienstwoningen (check programma) als onderdeel van de verblijfsrecreatieve voorzieningen (hotel, appartementen en bungalows) uit oogpunt van veiligheidsoverwegingen toe te laten. Deze dienstwoningen zijn, gelet op de ligging en openbaarheid van het terrein, nodig om enig toezicht op de veiligheid op het openbare gebied te garanderen. De restricties van de Inspecteur zijn mogelijk ingegeven door de gedachte dat deze dienstwoningen zullen leiden tot extra bebouwingsoppervlakte. Dit is geenszins het geval. Ook voor deze dienstwoningen geldt dat zij de binnen de desbetreffende bestemmingen aangegeven plafonds, die direct zijn gerelateerd aan de gemaakte afspraken met de Inspecteur over de maximaal toegestane bebouwing, moeten respecteren.

Niettemin is het gemeentebestuur bereid de Inspecteur deels tegemoet te komen ten einde het oprukken van de woonfunctie binnen het recreatiegebied enigszins te beperken en slechts ruimte te bieden voor een dienstwoning waar dat ook echt nodig is.

Met het oog hierop wordt de bestemming uit te werken intensieve recreatie zodanig aangepast dat één in pandige dienstwoning zonder meer mogelijk is en een tweede in pandige dienstwoning eerst nadat de noodzaak hiertoe door de initiatiefnemer aannemelijk is gemaakt.

De bestemming intensieve recreatie wordt in die zin bijgesteld dat de bestaande dienstwoningen positief worden bestemd en een vrijstellingsbevoegdheid wordt opgenomen voor één dienstwoning. (check voorschriften). Bij het verlenen van de vrijstelling is de beoordeling van de noodzaak voor de aanvullende dienstwoning van eminent belang. Ook deze gewijzigde regeling handhaaft de afspraken over de maximaal toegestane bebouwing.

In de voorschriften is binnen de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden één nieuwe dienstwoning mogelijk gemaakt.

Ad 2.

Hiermee is de nodige duidelijkheid geschapen over één van de essentiële uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

Ad 3.

Het betreffende verkooppunt valt onder de werkingssfeer van het besluit propaantanks milieu-beheer en moet zijn gelegen op 5 m afstand van de erfafscheiding. Uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonerings blijkt dat een afstand in acht genomen moet worden van 30 m ten opzichte van de bebouwing in verband met gevaar. In concreto betekent dit dat er binnen 25 m (ten minste aan de zijde waar het verkooppunt zich bevindt) van de erfgrans geen bebouwing kan plaatsvinden. De milieuzone van 30 m is op de plankaart "externe veiligheid en milieu" als zodanig opgenomen.

Binnen 30 m van de aanwezige propaantanks (alleen voor eigen gebruik) zijn geen nieuwe functies voorzien. Derhalve is aanduiding op de kaart achterwege gelaten.

Ad 4.

Deze opmerking berust op een misverstand, daar het hier niet Vlietland, maar Leidschendam-merhout betreft. Voorgesteld wordt daarom dit artikel niet aan te passen.

Ad 5.

Deze algemene vrijstellingsbepaling is opgenomen om met name bij de "niet recreatieve" bestemmingen enige flexibiliteit te hebben. De voorschriften zullen worden aangevuld met de restrictie dat deze vrijstellingsbepaling niet van toepassing is op de geplande nieuwbouw in Vlietland voorzover daarmee de 2% norm wordt overschreden. Tevens zal het vrijstellingspercentage van 15 worden teruggebracht naar 10.

7. Hoogheemraadschap van Delfland, Sector Integraal Waterbeheer, Postbus 3061, 2601 DB Delft

Het hoogheemraadschap vraagt om rekening te houden bij het inrichten van het gebied met een eventuele locatie voor waterberging van Vlietland. Hij verzoekt Leidschendam-merhout als nevenbestemming de bestemming "Locatie voor tijdelijke berging van overtollig neerslagwater ten tijde van calamiteuze situaties" te geven.

Reactie

Dit zou desastreuze gevolgen kunnen hebben, niet alleen voor de landbouw en de natuur, maar ook voor bijvoorbeeld de deels op het maaiveld gelegen rivierwatertransportleiding, die ontegenzeggelijk zal wegspoelen en/of breken. Ook de zeer laag gelegen Leidschendam-Zuid zou onder water kunnen komen te staan en niet uitgesloten is dat de rijksweg gedeeltelijk onderspoelt raakt. Het op voorhand aanleggen van dijken als preventieve maatregel tegen deze desastreuze gevolgen is buiten de orde, gelet op het karakter en de functie van het gebied. Daar komt bij dat de mogelijkheden voor waterberging in het plangebied nog worden onderzocht. De eventueel, uit de conclusies van het onderzoek voortvloeiende, te nemen maatregelen zullen zo nodig te zijner tijd in het plan worden ingepast.

Calamiteitenberging is niet meer aan de orde. Resultaten van recente wateroverleg zijn in het plan verwerkt.

8. Dienst Landelijk Gebied, Regio-West, Postbus 3010, 2273 BZ Voorburg

De indiener verzoekt de gemeente een aantal punten, waarop de structuurschets (met name de structuurschets Leidschendammerhout), in het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van de in een werkgroep gemaakte inrichtingsschets, aan te passen:

- de grote oppervlakte al dan niet transparant bos in de structuurschets is in tegenspraak met de door de werkgroep voorgestane doelstelling, waarin de kleinere boselementen slechts als coulissen fungeren of een afschermende functie hebben en ter ondersteuning van de recreatieve inrichting dienen;
- het inpassen van een natte ecologische verbindingzone langs de rijksweg, die volgens de inrichtingsschets tot stand gebracht dient te worden. Deze natte zone kan een belangrijke rol spelen bij het bereiken van de doeleinden van de zogenaamde Groen Blauwe Slinger. Ook zal door deze natte zone een duidelijker samenhangend landschappelijk beeld ontstaan. De indiener ziet deze zone graag terug als bestemming natuurdoeleinden;
- het ontsluiten van het recreatiegebied door een route zuidelijk van het gebied, zoals op de inrichtingsschets is aangegeven in plaats van via het recreatief onaantrekkelijke bedrijven-terrein.

Reactie

In de Leidschendammerhout komt in aanvulling op de twee bestaande boscomplexen aan de rijksweg een nieuw transparant bosgebied tot ontwikkeling. Deze inrichting ligt in het verlengde van het uit 1985 daterende inrichtingsplan, met dien verstande dat de aan het inrichtingsplan ten grondslag liggende visie aan de huidige inzichten is aangepast. Beoogd is binnen dit in eerste instantie als bos aan te leggen gebied ruimte te bieden aan een binnen het gebied passende commerciële recreatievoorziening. Daarbij zal een smalle zone evenwijdig aan de rijksweg als afscherming dienst doen, terwijl een flink deel van het middengebied voor deze eventuele recreatieve ontwikkeling kan worden vrijgemaakt. Hoewel de figuur 14 en 15 (structuurschets) deze ambitie niet illustreren (slechts het bos wordt aangegeven) onderstrepen de in de voorschriften voor dit gebied ten behoeve van de recreatievoorziening opgenomen wijzigingsbevoegdheid alsmede de toelichting deze ambitie. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemmingen van de zone langs de rijksweg te wijzigen in de bestemming natuurdoeleinden.

9. Gemeente Leiden, Dienst Bouwen en Wonen; Afdeling Ruimtelijke Ordening, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

De gemeente Leiden verzoekt het maximum te respecteren van maximaal 2% bebouwing voor het voor intensieve recreatie ingerichte deel van Vlietland.

Zij stelt tevens voor de bebouwing meer te concentreren, waardoor de toegankelijkheid van de recreatieplassen en het gebruik van de gronden voor de dagrecreant gewaarborgd kan worden. Bovendien wijst de gemeente Leiden erop dat er geen zichtlocatie vanaf de rijksweg A4 mag ontstaan. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen te worden.

Ook merkt men op dat er in het bestemmingsplan niet geanticipeerd wordt op een verbreding van de rijksweg A4, waardoor de geluidsbelastingen en daaraan gerelateerde zones in de toekomst niet meer overeen zullen komen met die van de huidige situatie.

De gemeente Leiden meldt dat er ten aanzien van het deel van de golfbaan dat op Leids grondgebied gerealiseerd wordt, een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Oostvlietpolder is opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheid is echter een discretionaire bevoegdheid van het Leids College, waarbij onder andere rekening gehouden wordt met het mogelijke tracé van rijksweg A11-West.

Reactie

De 2%-norm is voor de bepaling van het bebouwingsoppervlak in een door de Tweede Kamer aanvaarde motie gerelateerd aan het recreatieve deel en de daadwerkelijke realisering van bebouwing in het intensieve deel van het recreatiegebied. Dit kwam neer op een totaal van 2,7 ha toegestaan bebouwingsoppervlak in Vlietland. Minister Pronk en de Inspecteur Ruimtelijke Ordening West zijn in 2000 na informatieverstrekking en debatten in de Tweede Kamer akkoord gegaan met maximaal 2,28 ha bebouwingsoppervlak in Vlietland als zijnde het absolute minimum voor realisatie van de beoogde verdere inrichting van Vlietland en de exploitatie daarvan.

De toegankelijkheid van de plassen voor de dagrecreant blijft gewaarborgd. Bovendien zou een verdere concentratie van de bebouwing het idee kunnen doen ontstaan dat het alsdan ontstane concentratiegebied met deze bebouwing niet, in ieder geval minder openbaar zou zijn. Door de open gebieden en de bebouwde terreinen in elkaar over te laten lopen, bestaat er meer het besef dat alle terreinen een openbaar karakter hebben.

Er zal geen zichtlocatie vanaf de rijksweg worden nagestreefd. Ook psychologisch heeft het zicht op rijdende auto's een nadeel in de beleving van het verkeerslawaaï. Recreatiecentrum Vlietland onderzoekt momenteel de haalbaarheid van geluidswallen langs de rijksweg om zo de geluidhinder in het gebied te verminderen. Op die manier zal ook het zicht geheel worden ont-nomen vanaf de rijksweg op het recreatiegebied.

Het is juist dat in het bestemmingsplan (nog) niet geanticipeerd wordt op de verbreding van rijksweg A4. Dit is gelegen in het feit dat deze verbreding zich nog in de MER-procedure fase bevindt. Het is bijvoorbeeld nog geenszins duidelijk of het toekomstig wegprofiel zal bestaan uit 2 x 4 rijstroken of 4 x 2 rijstroken. In het laatste geval zullen twee extra middenbermen nodig zijn met alle ruimtelijke consequenties van dien. Wat betreft de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder, moet worden vastgesteld dat het gebied grotendeels als een bestaande situatie moet worden aangemerkt en alle nieuwe voorzieningen, behoudens een enkele dienstwoning, geen geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de wet Geluidhinder zijn. Wat deze dienstwoning betreft, is als voorwaarde geformuleerd, dat deze uitsluitend mag worden gerealiseerd buiten de geluidszone van 600 m uit de as van de rijksweg A4.

Slechts na overlegging van een akoestisch rapport kan binnen de zone een dienstwoning worden gerealiseerd.

De bebouwing wordt in het nieuwe plan geconcentreerd op de nieuwe eilanden en zo door middel van water op een natuurlijke wijze gescheiden van het dagrecreatiegebied. Ter hoogte van het plangebied is verbreding van de A4 binnen de planperiode niet aan de orde.

10. Waterschap Wilck & Wiericke, Postbus 30, 2741 AA Waddinxveen

Het waterschap merkt op dat ze niet betrokken is geweest bij het totstandkomen van het plan. Dit heeft volgens het waterschap ertoe geleid, dat het voorontwerpbestemmingsplan onjuistheden bevat. Het waterschap stelt daarom voor de volgende punten aan te passen en in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Een aparte bestemming "primair waterkering" met bijbehorende voorschriften.

Aangezien de bungalows bij de waterplas op de waterkering geprojecteerd zijn, is het gewenst te bezien of verdere uitwerking van de plannen niet leidt tot conflicten met het belang van de waterkering. Het poldergemaal Starrevaart dient als "poldergemaal" bestemd te worden en als zodanig op de plankaart te worden aangegeven.

Het verbod in artikel 11 (oud) om het waterpeil te verlagen zonder vergunning van burgemeester en wethouders dient te komen vervallen, aangezien dit de bevoegdheid van het waterschap is.

Verder stelt het waterschap enkele tekstaanpassingen voor en vragen zij rekening te houden met de ontsluiting van het gemaal Hofpolder, die moet komen te liggen in het gebied van de geprojecteerde golfbaan.

Reactie

De constatering dat verzuimd is de waterkering apart te bestemmen is juist. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in die zin aangepast. Zorgvuldig zal worden nagegaan of de bij de waterplas gesitueerde bungalows aanleiding zullen zijn tot conflicten met het belang van de waterkering.

Het poldergemaal "Starrevaart" zal op de plankaart van het bestemmingsplan worden aangegeven. Het verbod in artikel 12 (oud) zal dienovereenkomstig komen te vervallen.

Ook de door het waterschap voorgestelde tekstaanpassingen zullen in de toelichting worden opgenomen.

De resultaten van het recent gevoerde wateroverleg zijn in het plan verwerkt.

11. Provinciale Pianologische Commissie, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

De PPC heeft het voorontwerpbestemmingsplan besproken in de vergadering van 25 mei 2000. De volgende punten worden hierin opgemerkt.

Dienstwoningen

- De PPC verzoekt de nieuwe dienstwoningen in Vlietland te beperken tot één en deze te benutten voor het permanente toezicht bij de bestemming verblijfsrecreatie.

Cultuurhistorische aspecten

- Molenbiotoop: de molenbiotoop dient conform de in de Nota Planbeoordeling 1998 opgenomen goedkeuringscriteria in het plan te worden opgenomen.
- Archeologie: het aspect archeologie dient nog in het plan te worden opgenomen (onder verwijzing naar de Cultuurhistorische Hoofdstructuur).
- Oostvlietweg: dit deel van het plangebied maakt thans geen deel meer uit van het onderhavige plan.
- Doorzichten: artikel 3 lid 2 onder b (oud) dient verduidelijkt te worden.

De molenbiotopen vallen buiten het plangebied Vlietland noordoost 2005.

Milieuaspecten

- Lucht: er dient nog aandacht geschonken te worden aan de luchtkwaliteit op basis van zonekaarten. Ook wordt nader overleg met de provinciale Directie Water en Milieu (DWM) aanbevolen.
- Geluid: er dient voor een nieuwe dienstwoning een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Nader overleg met provinciale Directie Water en Milieu (DWM) wordt aanbevolen. Er is voor de recreatieve voorzieningen geen rekening gehouden met geluidhinder. In dit verband wordt geadviseerd rekening te houden met het effect van de A4.

In hoofdstuk 8 milieuaspecten wordt aandacht besteed aan de luchtkwaliteit.

Waterstaat

- De waterkeringen, schotbalkkeringen en het gemaal dienen zelfstandig in het plan te worden bestemd.

Juridische vormgeving

- Wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid: de wijzigingsbevoegdheden in artikel 19 lid 1 sub c, sub f en sub h (oud) en de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 20 sub c (oud) dienen zodanig beperkt te worden dat de 2%-bebouwingsnorm voor verblijfsrecreatie niet wordt overschreden. De PPC onderschrijft hetgeen in de overlegreactie van de IRO hierover is gesteld.
- Artikel 18 lid 3 (A) (oud): ten behoeve van de duidelijkheid wordt er geadviseerd "zone autosnelweg" te wijzigen in "bebouwingsvrije zone autosnelweg".
- Plankaart (A): er wordt geadviseerd de verklaring "Zone autosnelweg 150 m (zijkant A4)" te wijzigen in "Bebouwingsvrije zone autosnelweg 150 m (zijkant A4)".

Reactie

Dienstwoningen

Uitvoerig overleg met het Recreatiecentrum Vlietland heeft tot de overtuiging geleid dat de toenemende criminaliteit in en om Vlietland het noodzakelijk maakt om als onderdeel van de verblijfsvoorzieningen een dienstwoning te realiseren. Het betreft hier gedeelten van voorzieningen die als dienstwoning worden ingericht. Deze geheel inpandige woningen gaan niet ten koste van de toegestane hoeveelheid bebouwing en kunnen ook niet separaat verkocht worden. Zoals onder 6 is aangegeven, zijn binnen de bestemming intensieve recreatie de aanwezige dienstwoningen positief bestemd en is één inpandige dienstwoning na vrijstelling toegestaan. Binnen de bestemming uit te werken intensieve recreatie kunnen in ieder geval één en afhankelijk van de aantoonbare noodzaak hooguit twee inpandige dienstwoningen worden toegelaten. Vanuit ruimtelijk oogpunt (optimaliseren openbaar gebruik) achten wij dan ook geen redenen aanwezig deze woningen niet op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

Binnen de bestemming Verblijfsrecreatie wordt één nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Cultuurhistorische aspecten

Ondanks de betrekkelijk geringe cultuurhistorische waarden die het plangebied kent, zullen de toelichting en de plankaart respectievelijk de voorschriften worden aangepast.

Een tweetal molenbeschermingszones strekken zich uit tot in het plangebied.

Het betreft hier de molen aan de Kniplaan (gemeente Voorschoten) en de houtzaagmolen De Salamander. Beide beschermingszones zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Alle andere molens bevinden zich op een zodanig afstand van het plangebied dat de biotoop geen invloed heeft op de voorzieningen in dit plangebied.

De toelichting is aangescherpt met betrekking tot de overige cultuurhistorische aspecten.

In de algemene vrijstellingsbevoegdheid artikel 21 onder 1e (nieuw) met betrekking tot geringe afwijkingen van het beloop van een weg is de Oostvlietweg uitgesloten.

Milieuaspecten

Lucht: de conclusie van de PPC dat er geen aandacht is geschonken aan de luchtkwaliteit langs de rijksweg is juist. De luchtkwaliteit heeft namelijk geen invloed op de bestemmingen zoals voorzien in het bestemmingsplan. Volgens de provinciale richtlijnen dient langs de rijksweg in beginsel een zone van 100 m uit de zijkant van de weg aan te houden als bebouwingsvrije en verblijfsintensieve ruimte. Aan deze eis wordt (ook in juridisch opzicht) voldaan. Met name deze strook is of wordt voor een groot deel beplant.

Geluid: er bevinden zich in het plangebied geen geluidsgevoelige objecten met uitzondering van bestaande woningen en een mogelijk nog te realiseren dienstwoningen. Deze dienstwoningen dienen in beginsel te worden gerealiseerd buiten de ingevolge de Wet geluidhinder geldende geluidszone van 600 m van de A4. Via vrijstelling, mits een akoestisch onderzoek wordt overgelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of aannemelijk wordt gemaakt dat geen voorkeursgrenswaarden gelden, kunnen binnen de geluidszone ten hoogste drie dienstwoningen worden gerealiseerd.

De bestaande en de nieuw geprojecteerde bedrijfswoningen liggen buiten de geluidszone.

12. N.V. Nederlandse Gasunie; Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen

De Gasunie heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de hoofdaardgastransportleiding en een aardgastransportleiding van de maatschappij staan niet juist op de plankaart aangegeven. Zij verzoeken de gemeente de plankaarten en figuur 17 aan te passen;
- de aanduiding van de hoofdaardgastransportleiding (A-5i7) op blad 3 van de plankaart staat verkeerd aangegeven. De leiding heeft een diameter van 30" (in plaats van 20") en wordt bedreven onder een werkdruk van 67 bar in plaats van 60 bar. De aardgastransportleiding (W-514-01) wordt bedreven onder een werkdruk van 40 bar in plaats van 30 bar. Voor deze aardgastransportleiding is nog geen bestemmingsbreedte aangegeven. De Gasunie verzoekt de aardgastransportleiding een bestemmingsbreedte van 4 m te geven;
- de Gasunie verzoekt ons het in artikel 18 lid 2, sub d onder iii (oud) opgenomen bepaling voor grondbewerking dieper dan 30 cm aan te passen, zodat het uitvoeren van grondbewerkingen niet afhankelijk van de diepte is en de vergunningplicht zodoende geldt voor het op elke diepte uitvoeren van grondbewerkingen.

Reactie

De plankaart en de planvoorschriften worden conform de opmerkingen van de Gasunie aangepast.

Overige instanties

De overige instanties hebben niet gereageerd zodat aangenomen kan worden dat deze partijen instemmen met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

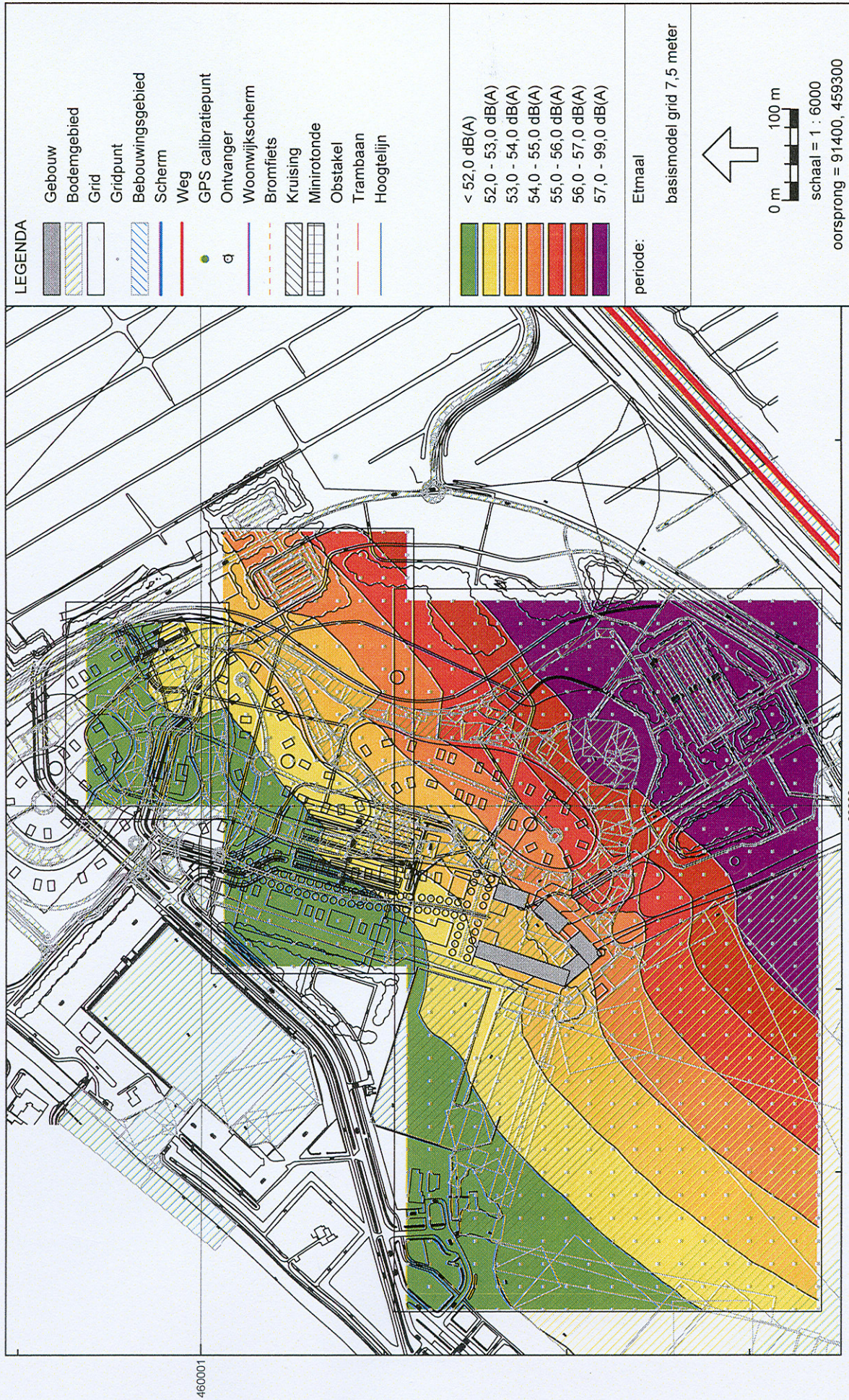
bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit het reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002

Uitgangspunten:

Intensiteit A4 (2015):	126.600 mvt/etmaal	
Voertuigverdeling:	lichte mvt/motoren	83,0 %
	middelzware mvt	6,0 %
	zware mvt	11,0 %
Intensiteit maatgevend nachtuur:	1.392,7 mvt/uur	
Hoogte wegdek:	1 m	
Snelheid:	lichte mvt/motoren	100 km/h
	middelzware mvt	80 km/h
	zware mvt	80 km/h
Wegdekverharding:	enkellaags ZOAB 6/16	



Wegverkeerslawai - SRM2-2002, recreatiegebied Vlietland - versie van recreatiegebied Vlietland - basismodel grid 7,5 meter [R:1154LEI-1]geluid[Geonose]OPDRAC-1[VLIETL-1]RECREA-1], Geonose V5.02

Contouren, exclusief aftrek 2 dB(A) conform art. 103 Wgh

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : 5,0
Rijlijn : Rietpolderweg
 Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 10,41
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 11,24
 Bodemfactor [-] : 0,51 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : *Klinkers - Verharding met klinkers
 Q_etmaal : 1100,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 0,00
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,50	0,00	0,50	30	42,90	0,00	33,07
2	Lichte Motorvoertuigen	93,50	0,00	95,50	30	65,43	0,00	55,69
3	Middelzware Motorvoertuigen	5,10	0,00	3,40	30	61,36	0,00	49,77
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,00	0,60	30	57,03	0,00	45,44
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	0,00	100,00		67,31	--	57,01
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					3,98	4,50	4,15

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 54,96
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 0,00
 D_afstand : 10,51 LAeq, nacht : 44,66
 D_lucht : 0,09 Etmaalwaarde excl. Art.6 (103) : 55
 D_bodem : 1,49 Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A) : 50
 D_meteo : 0,26 Lden : 54,05

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringslijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de Staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m.

- categorie 3: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen (afstandsindicatie 50 tot 100 m).
- categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn (afstandsindicatie 200 tot 300 m).
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningenspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst is. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivatie
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstep	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebied/verstoringgevoelig natuurgebied	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstep	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

Opzet van de Staat

De Opzet van de Staat is overgenomen van de VNG-publicatie. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de Staat aangegeven (maatgevende) milieuaspecten.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden⁵⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtpERIODE verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

⁵⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 4. Onderzoek luchtkwaliteit

B1. Normstelling en beleidskader

In paragraaf 8.6 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In dit deel van de bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nader beschreven.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van Nederland overschreden. In de nabijheid van parkeergarages is de stof benzeen het meest relevant vanwege het koud starten van motoren.

Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.⁶⁾

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

In het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg bedraagt de aftrek voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof 6 µg/m³ en voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof 6 overschrijdingen per jaar.

Onderzoeksopzet

In het plangebied worden verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn op een grotere afstand van de A4 gelegen, de extensievere dagrecreatieve voorzieningen meer in de omgeving van de A4. Volgens het Blk dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit van deze ontwikkelingen in beeld te worden gebracht (ter plaatse van de nabij gelegen wegen). Er zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd ter plaatse van de Rietpolderweg, Hofvlietweg en de Europaweg, waarbij gekeken is naar de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast zijn tevens berekeningen uitgevoerd in het plangebied ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen.

⁶ In de Nota van Toelichting bij het oude Besluit luchtkwaliteit (2001) is wat zwaveldioxide en lood betreft gesteld dat de luchtkwaliteit in Nederland zodanig is dat nu en in de toekomst geen overschrijdingen worden verwacht van de grenswaarden.

In de Nota van Toelichting op het Blk (2005) is wat koolmonoxide betreft het volgende vermeld: "De grenswaarde van 10.000 microgram per m³ wordt sinds 2000 al niet meer wordt overschreden in Nederland. De concentraties van koolmonoxide vertonen een dalende trend tengevolge van aangescherpte emissie-eisen voor het verkeer en emissiereducerende maatregelen bij de industrie. Ook op basis van berekeningen van het RIVM1 wordt verwacht dat de grenswaarden in Nederland in de toekomst niet overschreden zullen worden. De koolmonoxide problematiek is derhalve beperkt in Nederland."

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit is berekend met behulp van het CAR II-programma⁷⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m (en zeer indicatief bij autosnelwegen tot 300 m⁸⁾). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Dit rekenprogramma gaat uit van het nieuwe NEC-scenario (National Emission Ceilings).

Voor fijn stof treden vanaf 2005 de grenswaarden voor de jaargemiddelde en de 24-uurgemiddelde concentratie in werking. Met het CAR II-programma is derhalve de concentratie fijn stof voor 2004 in beeld gebracht. (Het CAR-programma heeft geen functie om de luchtkwaliteit voor het jaar 2005 te berekenen). Uit telefonisch overleg met Infomil is gebleken dat de situatie voor 2004 als representatief en maatgevend kan worden beschouwd voor de situatie in 2005. Daarnaast is de luchtkwaliteit in 2010 onderzocht (dan wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide van kracht). Vanwege de planperiode van 10 jaar, is ook de luchtkwaliteit in 2015 in beeld gebracht.

Uitgangspunten onderzoek*Extra verkeerproductie*

De realisatie van de verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen levert in totaal naar schatting gemiddeld circa 300 extra motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op. Dit aantal is gebaseerd op het jaarlijks aantal bezoekers, zoals opgenomen in de "notitie met betrekking tot de beoordelingsplicht MER" van 3 februari 2000, die is opgesteld door VHP.

De hotelappartementen, hotelbungalows, de horeca, het survivalterrein, het zwembad en de overige voorzieningen, zullen gezamenlijk circa 180.000 bezoekers per jaar trekken. Deze kunnen worden verdeeld in circa 129.000 bezoekers voor de hotelvoorzieningen en circa 51.000 voor de horeca, het survivalterrein, het zwembad en de overige voorzieningen.

De autobewegingen van de bezoekers van de hotelappartementen en de hotelbungalows zullen zich concentreren op de 2 wisseldagen (vrijdag en maandag). Daarnaast is uitgegaan van 2 inzittenden per auto, een bezettingsgraad van 49% voor de hotelappartementen en 58% van de hotelbungalows (bron: "notitie met betrekking tot de beoordelingsplicht MER"). Op deze dagen zullen 620 auto's per dag het gebied aandoen (129.000 bezoekers/2 personen per auto/104 wisseldagen). Gemiddeld per weekdag en uitgaande van gaande en komende bezoekers levert dit dus 177 mvt/etmaal op (620 mvt/etmaal * 2 dagen per week/7 dagen).

Uitgaande van een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto, zullen de niet-hotelvoorzieningen op Vlietland gemiddeld circa 70 mvt/etmaal aantrekken (51.000 bezoekers/2 personen per auto/365 dagen). Aangezien er vanuit kan worden gegaan dat deze bezoekers op dezelfde dag dat ze aankomen het terrein ook weer verlaten, zullen hierdoor gemiddeld circa 140 mvt/etmaal (70 * 2) worden gegenereerd.

In totaal zullen er dus op een gemiddelde dag 317 mvt/etmaal (177 + 140) door Vlietland worden gegenereerd.

Verkeersafwikkeling

Het verkeer zal zich via de Rietpolderweg, Hofvlietweg en Europaweg (deze laatste twee wegen liggen in de gemeente Leiden) verder verspreiden richting Leiden, Zoeterwoude of autosnelweg. Naar verwachting zal het verkeer zich op de Europaweg gelijkelijk verdelen richting Leiden en richting A4/Zoeterwoude (circa 150 extra motorvoertuigen/etmaal in beide richtingen).

⁷⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005.

⁸⁾ In dit bestemmingsplan is in de nabijheid van de A4 toch gerekend met het CAR-programma om globaal inzicht te krijgen in de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de nieuwe functies die op enige afstand vanaf de A4 zijn gesitueerd.

Voor de A4 worden de gevolgen van het extra verkeer van maximaal 150 mvt/etmaal niet kwantitatief in beeld gebracht. Vanwege de beperkte toename van de verkeersproductie op deze autosnelweg, zeker in vergelijking met de reeds aanwezige verkeersintensiteit (150 mvt/etmaal extra, terwijl de verkeersintensiteit in 2005 105.800 mvt/etmaal bedraagt, zie tabel 1), kan zonder berekeningen worden geconcludeerd dat dit geen aantoonbare gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit langs de rand van deze weg.

Tabel 1 Invoergegevens ten behoeve van berekeningen luchtkwaliteit

weg	geschatte verkeersintensiteit (in mvt/etmaal)				
	2005	2010 (excl. ontw.)	2010 (incl. ontw.)	2015 (excl. ontw.)	2015 (incl. ontw.)
Rietpolderweg noord	760	800	1040	840	1090
Rietpolderweg zuid	250	260	310	275	325
Hofvlietweg	1.010	1.060	1.350	1.110	1.415
Europaweg	46.100	47.700	47.850	48.200	48.350
A4	112.300	130.800	n.v.t.	140.800	n.v.t.

Voor de motorvoertuigenverdeling is voor de Hofvlietweg en Rietpolderweg een verdeling van 95%-3%-2% (licht-middel-zwaar) aangehouden, voor de Europaweg een verdeling van 88%-8%-4% en voor de A4 een verdeling van 83%-6%-11%. Voor de Hofvlietweg en de Rietpolderweg is uitgegaan van een afstand van 5 m vanaf de weg en voor de Europaweg van 10 m. Voor de Hofvlietweg is rekening gehouden met het aantal parkeerbewegingen (ingesteld op de standaard van 25 maal), voor de Europaweg en de A4 niet. Als wegtype is voor de Hofvlietweg en de Europaweg het zogenoemde basistype gehanteerd. Voor de Hofvlietweg en de Europaweg is uitgegaan van een bomfactor van 1,5 (vanwege de dichte bebouwing bij Vlietland) respectievelijk 1,25.

Onderzoek verkeersaantrekkende werking

Voor het berekenen van de bijdrage van de recreatieve ontwikkelingen is uitgegaan van de verkeersproductie van deze ontwikkelingen zoals aangegeven onder "uitgangspunten onderzoek". De concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn hierbij berekend langs de rand van de relevante wegen. De berekeningen zijn uitgevoerd exclusief de bijdrage van de A4 om de bijdrage van het extra verkeer op de lokale wegen goed in beeld te brengen. Wanneer de bijdrage van de A4 zou worden meegenomen in deze berekeningen, zou een eventuele toename niet hoger uitvallen (eerder lager).

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van nieuwe recreatieve functies

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beeld gebracht wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de recreatieve ontwikkelingen zelf is en zijn de concentraties eveneens getoetst aan de geldende grenswaarden. Hierbij is alleen rekening gehouden met de A4 (cumulatie met de Hofvlietweg leverde overigens geen extra bijdrage aan de hoogte van de concentratie luchtverontreinigende stoffen).

Resultaten onderzoek

In deze paragraaf staan de resultaten van de berekeningen weergegeven.

Verkeersaantrekkende werking

In tabel 2 staan de resultaten van de uitgevoerde berekeningen met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking.

Tabel 2 Berekende concentraties stikstofdioxide en fijn stof (in g/m³): verkeersaantrekkende werking

weg	in welk jaar	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)			fijn stof (PM ₁₀) 24- uurgemiddelde (jaarlijks aantal maal overschrijding van 50 µg/m ³)			fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)	
		achtergrondconcentratie	excl. ontwikkelingen	incl. ontwikkelingen	achtergrondconcentratie	excl. ontwikkelingen	incl. ontwikkelingen	excl. ontwikkelingen	incl. ontwikkelingen
Hofvlietweg/ Rietpolderweg noord/zuid	2005	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	9	10	n.v.t.	22/21 ¹⁾	n.v.t.
	2010	28	28	28	20	22	22	24	24
	2015	27	28	28	20	21	21	24	24
Europaweg	2005	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	9	33	n.v.t.	24	n.v.t.
	2010	28	48	48	22	62	62	31	31
	2015	28	44	44	20	56	56	30	30

¹⁾ Bij de Hofvlietweg bedraagt de concentratie in 2005 22 µg/m³ en bij de Rietpolderweg zuid en noord 21 µg/m³. Voor het overige blijken er geen verschillen te zijn tussen de berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen.

Uit tabel 2 is af te lezen dat de beoogde ontwikkelingen geen aantoonbare bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging ter plaatse. De verkeersaantrekkende werking is dermate gering, dat de ontwikkelingen niet leiden tot een toename van de luchtverontreiniging langs de rand van de lokale wegen.

Luchtkwaliteit bij de toekomstige recreatieve functies

In tabel 3 staan de berekeningsresultaten weergegeven van de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe recreatieve functies. Overschrijdingen van de grenswaarden staan vet weergegeven.

Tabel 3 Berekende concentraties stikstofdioxide en fijn stof (in µg/m³): nabij nieuwe functies met verkeersintensiteiten inclusief ontwikkeling

nabij nieuwe functie	in welk jaar	stikstofdioxide (NO ₂) uurgemiddelde (aantal maal overschrijding)	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (jaarlijks aantal maal overschrijding van 50 µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)
		incl. ontwikkelingen	achtergrondconcentratie	incl. verkeer	achtergrondconcentratie	incl. verkeer	incl. verkeer
verblijfsrecreatie & avontureneiland ¹⁾	2005	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	9	26	23
	2010	0	28	33	20	27	25
	2015	0	27	32	20	26	25
dagrecreatie in de omgeving van de A4 ²⁾	2005	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	9	32	26
	2010	0	28	40	20	38	37
	2015	0	27	37	20	36	37

¹⁾ Als worst case is gerekend nabij de groepsaccommodatie op 160 m vanaf de A4, ter plaatse van het avonturerrein. Deze resultaten kunnen tevens als worst case-scenario voor de overige verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden, aangezien deze op een afstand van circa 370 m vanaf de A4 liggen.

²⁾ Als worst case is gerekend op de locatie het dichtst bij de A4 op een afstand van 40 m vanaf de wegas.

De berekeningen laten zien dat ter plaatse van de toekomstige verblijfsrecreatie en het avontureneiland voldaan wordt aan alle grenswaarden uit het Blk. Ter plaatse van de dagrecreatieve voorzieningen wordt ook aan de grenswaarden voldaan, behalve aan de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof. In 2010 en 2015 is 38 respectievelijk 36 keer per jaar sprake van een hogere concentratie dan 50 µg/m³ fijn stof, terwijl de grenswaarde hiervoor 35 keer per jaar bedraagt).

voorschriften

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Hoogteaanduidingen	10

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen 11

Artikel 4	Recreatieve doeleinden (R)	11
Artikel 5	Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR)	14
Artikel 6	Woondoeleinden (W)	16
Artikel 7	Water (WA)	17
Artikel 8	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	18
Artikel 9	Leidingen	19
Artikel 10	Primair waterkeringsdoeleinden	20
Artikel 11	Archeologisch waardevol gebied	21

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 23

Artikel 12	Gebruik van gronden en bouwwerken	23
Artikel 13	Dubbeltelbepaling	24
Artikel 14	Algemene Vrijstellingsbevoegdheid	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsbevoegdheid	24
Artikel 16	Algemene procedurevoorschriften	24

Hoofdstuk IV Slotbepalingen 25

Artikel 17	Gebruik in strijd met het plan	25
Artikel 18	Bouwen in strijd met het plan	25
Artikel 19	Strafbepaling	25
Artikel 20	Titel	25

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

blanco pagina

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 van de gemeente Leidschendam-Voorburg, vervat in de plankaart en deze voorschriften.

2. de plankaart

de gewaarmerkte plankaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overstemming is.

5. aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

6. antennedrager

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

7. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

8. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

9. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.

10. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende cultuurhistorische overblijfselen.

11. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

12. bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex voor verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf.

13. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

14. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

15. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

16. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

17. bouwen

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

18. bouwlaag/woonlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

19. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

20. 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.

21. buitensportvoorziening

voorziening ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf in de open lucht, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

22. bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

23. café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

24. cafetaria/snackbar

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, al dan niet ter plaatse bereid.

25. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 26).

26. cultuurhistorische waarde

de waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

27. dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

28. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw van geringe omvang, waarbij het karakter van het dak intact blijft, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

29. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

30. detailhandel

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

31. detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

32. discotheek of bar/dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek, in combinatie met het gelegenheid geven tot dansen.

33. escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen, rechtspersoon of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt of aanbieden die op een andere locatie dan waar het escortbedrijf is gevestigd wordt uitgeoefend.

34. gebouw

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

35. hoofdgebouw

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

36. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

37. hotel/pension

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

38. jachthaven

haven waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afge-meerd houden van pleziervaartuigen.

39. kampeermiddelen

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet (Stb. 1991, 439, laatst gewijzigd Stb. 2003, 449) een bouwvergunning vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

40. kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of het geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeven van recreatief nachtverblijf.

41. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

42. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overstemming is.

43. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

44. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

45. niet-permanente kampeerplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

46. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van voorbijgaande aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een kampeerplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan een zomerseizoen.

47. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

48. onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

49. peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 7 m bedraagt;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

50. pleziervaartuig

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een zeilplank.

51. platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

52. praktijkruimte

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

53. prostitué(e)

degene die zich beschikbaar stelt voor prostitutie.

54. prostitutie

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

55. prostitutiedoeleinden

bedrijvigheid en/of activiteiten ten behoeve van een seksinrichting, raamprostitutie, thuisprostitutie, een escortbedrijf en andere vormen van prostitutie.

56. publiekgerichte dienstverlening

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten en bij dienstverlening behorende en/of daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie en aan detailhandel verwante dienstverlening zoals botenverhuur.

57. raamprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die zich door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

58. recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend ten behoeve van recreatief verblijf te worden gebruikt door huishoudens of daarmee gelijk te stellen groepen van personen, die het hoofdverblijf elders hebben, waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen het gebouw slechts gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt.

59. restaurant

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

60. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, activiteiten in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

61. sportrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport en spel, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

62. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2003 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

63. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten 1997 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

64. thuisprostitutie

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt in de woning waar de prostitué(e) zijn of haar hoofdverblijf heeft en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e).

65. veranda

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand.

66. vergadercentrum

een bedrijf waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van vergaderingen, zakelijke bijeenkomsten en cursussen zonder verhuur van zalen ten behoeve van het geven van feesten en muziek/dansevenementen.

67. voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw.

68. woning

gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

69. woonschip

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

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

tussen het peil en de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

- a. tussen het peil en de bovenkant van het gebouw;
- b. indien een gebouw is voorzien van een platte afdekking dan geldt de goot(- of boeibordhoogte) als bouwhoogte.

6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.

8. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

9. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen dienen – onverminderd hetgeen in hoofdstuk III van de voorschriften is bepaald – de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten in acht genomen te worden.

2. De ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, ondergeschikte delen van dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald. Voorzover op de plankaart of in lid 3 de goot- of boei-bordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare goothoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

3. De ten hoogste toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk III of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	bouwhoogte
- van lichtmasten	9 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m;
- van schotelantennes	3 m;
- van tuinmeubilair	2 m;
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m;
- van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

Artikel 4 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:
 - a. dagrecreatieve voorzieningen, daarbij inbegrepen sanitaire voorzieningen ten hoogste twee horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 100 m² per bedrijf;
alsmede:
 - b. ter plaatse van de aanduiding (at): een buitensportvoorziening en groepskampeerterrein inclusief daaraan gerelateerde voorzieningen, zijnde:
 - horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 50 m² per bedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding (b) een bedrijfswoning;
 - d. ter plaatse van de aanduiding (c): een kampeerterrein, bestaande uit ten hoogste 40 niet-permanente kampeerplaatsen ten behoeve van niet-permanente verblijfsrecreatie en ten hoogste twee recreatiewoningen (trekkershutten);
 - e. ter plaatse van de aanduiding (cr): een horecabedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat tevens zalenverhuur zoals genoemd in categorie 2 van deze staat is toegelaten, alsmede sanitaire voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie;
 - f. ter plaatse van de aanduiding (jc): een jachthaven inclusief de daaraan gerelateerde voorzieningen en de bij het kampeerterrein behorende voorzieningen, zijnde:
 - horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en een totaal bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 600 m² per bedrijf;
 - detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publieksgerichte dienstverlening tot ten hoogste 200 m², voorzover beide gericht zijn op recreatie;
 - ten hoogste één bedrijfswoning;
 - g. ter plaatse van de aanduiding (jh): een jachthaven inclusief de daaraan gerelateerde voorzieningen, zijnde:
 - voorzieningen ten behoeve van de watersport;
 - een jachtbouwbedrijf behorende tot ten hoogste categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - ten hoogste één bedrijfswoning;
 - h. ter plaatse van de aanduiding (md): maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een politiepост en een EHBO-post;
 - i. ter plaatse van de aanduiding (dh): sportrecreatieve voorzieningen, zijnde een overkapping ten behoeve van de golfsport (driving range);
 - j. ter plaatse van de aanduiding (sl): dagrecreatieve gerelateerde voorzieningen, zijnde:
 - gebouwde voorzieningen ten behoeve van de watersport;
 - horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en een totaal bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 150 m²;
 - detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publiekgerichte dienstverlening, voorzover beide gericht zijn op recreatie;
 - k. binnen een afstand van 50 m van de gronden met de aanduiding (ap) binnen de bestemming Water (WA), een ongebouwde parkeervoorziening voor ten hoogste 40 parkeerplaatsen;
 - l. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding;
alsmede bijbehorende:
 - m. wegen voor verkeer en verblijf;
 - n. voet- en fietspaden en ruiterspaden;
 - o. groenvoorzieningen;
 - p. water;
 - q. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voorzover op de kaart een oppervlaktemaat is aangeduid geldt dit voor het desbetreffende bestemmingsvlak als maximaal met gebouwen te bebouwen oppervlak;
 - b. uitsluitend op de gronden met de aanduiding (jc) mag een bedrijfswoning met een inhoud van ten hoogste 650 m³, inclusief erfbouwing, worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding (cr) mogen gebouwen tot een totaal bebouwd oppervlak van 425 m² worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwen zoals genoemd in dit lid en in lid 3 onder e tezamen een bebouwd oppervlak van ten hoogste 525 m² mogen hebben;
 - d. ter plaatse van de aanduiding (c) mogen ten hoogste twee recreatiewoningen (trekkershutten) worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een bebouwd oppervlak van in totaal ten hoogste 50 m²;
 - e. binnen de bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduiding (z), mogen ten hoogste twee gebouwen ten behoeve van horecabedrijven en sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - per gebouw het bebouwd oppervlak ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 - de gebouwen zoals genoemd in dit lid en in lid 3 onder c tezamen een bebouwd oppervlak van ten hoogste 525 m² mogen hebben;
 - de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 3 m en 7 m bedragen;
 - de gebouwen op een afstand van ten minste 95 m, gemeten vanaf de bestemming Leidingen, worden gebouwd;
 - de gebouwen binnen een afstand van 200 m vanaf de aanduiding (cr) worden gebouwd;
 - f. voorzover op de kaart geen oppervlaktemaat is aangeduid en geen toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde onder b tot en met e, mogen op de desbetreffende gronden geen gebouwen worden gebouwd.
4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m;
 - b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.
5. Ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.
6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3, met dien verstande dat:
 - a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding (k) mag een klimtoren met een hoogte van ten hoogste 15 m worden gebouwd;
 - b. uitsluitend op de gronden met de aanduiding (dh) mag een overkapping worden gebouwd ten behoeve van de sportvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m en een oppervlak van ten hoogste 600 m².

Vrijstellingsbevoegdheid hekwerken

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 3 voor hekwerken tot ten hoogste 10 m op de gronden met de aanduiding (dh) en (hw), voorzover dit noodzakelijk is voor het gebruik van de sportvoorzieningen op de gronden met de aanduiding (dh).

Vrijstellingsbevoegdheid mobiele botenkraan

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 3 voor een mobiele botenkraan tot ten hoogste 12 m op de gronden met de aanduiding (jh), voorzover dit noodzakelijk is voor het gebruik van de jachthaven.

Vrijstellingsbevoegdheid overkapping

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 5 voor een overkapping ten behoeve van ligplaatsen met een open constructie en een maximumoppervlakte van 250 m² op de gronden met de aanduiding (jh), voorzover dit noodzakelijk is voor het gebruik van de jachthaven.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid is slechts mogelijk nadat een positief advies van de minister van VROM (VROM-Inspectie regio Zuid West) is ontvangen waaruit blijkt dat na genomen uitvoeringsmaatregelen het ontwerp van de in artikel 9 lid 1 onder a bestemde aardgastransportleiding dusdanig is dat de onder b en c genoemde voorzieningen en objecten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar zijn;
- b. wijziging is mogelijk ten behoeve van sportrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen, zijnde:
 - ongebouwde en gebouwde sportvoorzieningen;
 - gebouwde dagrecreatieve voorzieningen;
 - horecabedrijven met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 800 m², behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat tevens zalenverhuur, zoals genoemde in categorie 2 van deze Staat, is toegestaan;
 - bijbehorende voorzieningen, waaronder ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. voor de onder b genoemde voorzieningen mogen twee gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - het bebouwd oppervlak ten hoogste 600 m² per gebouw mag bedragen;
 - de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 8 en 11 m mogen bedragen.

Bijzonder verbod

11. Het is verboden op gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Artikel 5 Verblifsrecreatieve doeleinden (VR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblifsrecreatieve doeleinden (VR) zijn bestemd voor:

- a. verblifsrecreatie in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding (h): tevens voor één horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 400 m²;
- d. ter plaatse of binnen een afstand van 30 m van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 m en een totaal oppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1:3;
- e. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", gemeten uit het hart van de lijn: tevens voor wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 m;
- f. ter plaatse van aanduiding (b): ten hoogste één bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding (ch): tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 600 m² en centrale voorzieningen ten behoeve van de verblifsrecreatie, zijnde:
 - voorzieningen ten behoeve van de verhuur en exploitatie van de verblifsrecreatie, zoals receptie-, verblifs-, kantoor- en dienstruimten;
 - detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, en publieksgerichte dienstverlening, voorzover beide zijn gerelateerd aan de verblifsrecreatieve functie;
 - recreatieve voorzieningen gerelateerd aan de verblifsrecreatieve functie;
- h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en ruiterspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

bouwvoorschriften vrijstaande recreatiewoningen

- a. het aantal vrijstaande recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 102;
- b. de grondoppervlak per recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m²;
- c. voor maximaal 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voorzover het totale grondoppervlak van de recreatiewoningen van 8.160 m² niet wordt overschreden;
- d. de inhoud van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten hoogste 500 m³;
- e. in afwijking van de op de kaart aangeduide maximale goothoogte mag voor ten hoogste 25 recreatiewoningen de goothoogte ten hoogste 6 m bedragen;
- f. aan- en uitbouwen en veranda's aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 - de maximale grondoppervlakte en de inhoudsmaat zoals genoemd onder sub b, c en d niet mogen worden overschreden door het bouwen van aan- en uitbouwen;
 - per recreatiewoning maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m² zijn toegestaan;
 - de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. dakkapellen op de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 - de maximale inhoudsmaat zoals genoemd in lid d niet mag worden overschreden door het bouwen van de dakkapel;
 - de totale breedte van dakkapellen per dakvlak ten hoogste 50% van het desbetreffende dakvlak mag bedragen;
 - de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m mag bedragen;

- h. per recreatiewoning is de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 6 m², met dien verstande dat deze aanlegsteiger uitsluitend mag worden gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van de recreatiewoning op de dichtstbijzijnde oever;

bouwvoorschriften gestapelde recreatiewoningen en bedrijfswoning

- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (g) mogen ten hoogste 120 gestapelde recreatiewoningen worden gebouwd;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b) mag een bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 650 m³;
- k. de gestapelde recreatiewoningen en de bedrijfswoning hebben tezamen een totaal grondoppervlak van ten hoogste 6.500 m²;
- l. per gebouw is ten behoeve van de gestapelde recreatiewoningen de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 6 m², met dien verstande dat de aanlegsteiger uitsluitend mag worden gebouwd binnen de loodrechte projectie van het grondoppervlak van het gebouw op de dichtstbijzijnde oever;

bouwvoorschriften horecabedrijven en voorzieningen

- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een horecabedrijf;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ch) mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van centrale voorzieningen en een horecabedrijf;
- o. de onder sub m en n genoemde gebouwen hebben tezamen een grondoppervlak van ten hoogste 800 m²;

bouwvoorschriften afstand tussen gebouwen

- p. binnen de bestemming, met uitzondering van de gronden met de aanduidingen (h), (g) en (rh), gelden de volgende afstanden tussen gebouwen;
 - de gemiddelde afstand tussen gebouwen dient ten minste 15 m te bedragen, waarbij geldt dat veranda's bij recreatiewoningen buiten beschouwing worden gelaten;
 - de minimale afstand tussen gebouwen is ten minste 6 m, waarbij geldt dat veranda's bij recreatiewoningen als onderdeel van deze gebouwen moeten worden gezien.

4. Ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

Bijzonder verbod

6. Uitgezonderd de in lid 3 sub h en l toegestane aanlegsteigers is het verboden op gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. tuinen, erven en water;
 - c. parkeren.
2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
 - a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak tot een maximum van 40 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroepen en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen, inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de bepaling dat per bouwperceel ten hoogste één hoofdgebouw mag worden gebouwd.
5. Voorzover op de kaart een oppervlaktemaat is aangeduid, geldt dit voor het desbetreffende bestemmingsvlak als maximaal met gebouwen te bebouwen oppervlak.
6. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de zij- of achtergevel waaraan de aan- en uitbouw en het aangebouwde bijgebouw wordt gebouwd, mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de afstand van aan- en uitbouwen tot aan de voorgevel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,25 m mag overschrijden, tot een goothoogte van ten hoogste 4 m.
7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

Artikel 7 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
 - a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
 - b. verkeer te water;
 - c. waterrecreatie;alsmede voor:
 - d. bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer;
 - e. ter plaatse van de aanduiding (jh): tevens een jachthaven voor in totaal ten hoogste 900 ligplaatsen binnen het plangebied;
 - f. ter plaatse van de aanduiding (ph): tevens een passantenhaven voor pleziervaartuigen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding (ap): tevens een aanlegplaats voor vaartuigen ten behoeve van recreatief gebruik, zoals een rondvaartboot;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens voor verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in artikel 8;
 - i. ter plaatse van de aanduiding (e) tevens bestemd voor eilanden ten behoeve van dagrecreatieve doeleinden met een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² per eiland;
 - j. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "verkeer en verblijf", geme-ten vanuit het hart van de lijn, tevens voor bruggen en voor wegen voor verkeer en verblijf met een breedte van ten hoogste 5 m;
 - k. aanlegsteigers voorzover:
 - de gronden grenzen aan de gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doelein-den (VR); of
 - ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteigers".

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming;
 - b. bruggen, zoals bedoeld in lid 1 sub d, h en j.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart, het bepaalde in artikel 3 lid 3 en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de aanduiding (jh) mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:
 - aanlegsteigers;
 - overkappingen ten behoeve van herstel en onderhoud van pleziervaartuigen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt en het oppervlak onder de overkappingen in totaal ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (ph) mogen aanlegsteigers worden gebouwd;
 - c. voor de aanlegsteigers zoals bedoeld in lid 1 sub k gelden de volgende bepalingen:
 - voorzover deze aanlegsteigers worden gebouwd op de gronden die grenzen aan de gronden met de aanduiding (h) of (c) binnen de bestemming Verblijfsrecreatieve doel-einden (VR), is de breedte van deze steigers ten hoogste 2,5 m;
 - voorzover deze aanlegsteigers worden gebouwd op de gronden die grenzen aan de overige gronden met de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) is het be-paalde in artikel 5 lid 3 sub h en k van overeenkomstige toepassing;
 - ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteigers" mogen aanlegsteigers worden gebouwd met een breedte van ten hoogste 2,5 m en een lengte van ten hoogste 6 m.

Bijzonder verbod

4. Het is verboden op gronden met de bestemming Water om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben, uitgezonderd de gronden, be-stemd overeenkomstig lid 1 sub e, f, g en k.

Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (p): een parkeerterrein;
- alsmede voor:
- c. wegen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
 - i. bruggen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.

Bijzonder verbod

4. Het is verboden op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden om aanlegplaatsen en aanlegsteigers ten behoeve van vaartuigen te plaatsen en in gebruik te hebben.

Artikel 9 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn mede bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming aardgastransportleiding A voor een aardgastransportleiding, diameter 30 inch, druk 67 bar;
 - b. binnen een afstand van 4 m van de medebestemming aardgastransportleiding B, voor een aardgastransportleiding, diameter 12 inch, druk 40 bar.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Leidingen

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

8. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Primair waterkeringsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij voor het bouwen het bepaalde in artikel 3 lid 3 geldt.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

4. Voorzover de bestemming Primair waterkering samenvalt met de bestemming Archeologisch waardevol gebied, wordt de bestemming Primair waterkering geacht de primaire bestemming te zijn.

Adviesprocedure voor het bouwen

5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging of vernieuwing van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften.

5. Vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6. Vrijstelling wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Aanlegvoorschriften

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8. Het verbod, zoals in lid 7 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Adviesprocedure

11. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige.

Wijzigingsbevoegdheden

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijke van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - d. voor prostitutiedoeleinden, met uitzondering van thuisprostitutie en escort;
 - e. voor het afmeren van woonschepen.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken voor:
 - a. speelautomatenhallen;
 - b. detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 - c. prostitutiedoeleinden, met uitzondering van thuisprostitutie en escort.
4. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, uitgezonderd woningen en bedrijfswoningen, voor permanente bewoning.
5. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan;
 - d. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot op de bij een woning behorende grond, niet zijnde de voortuin.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 13 Dubbeltelbepaling

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien:

- a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het totaal bebouwd oppervlak binnen het plangebied, met uitzondering van de gronden met de bestemming Woondoeleinden (W), als gevolg van de vrijstelling meer dan 2,3 ha zal bedragen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16 Algemene procedurevoorschriften

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 17 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 18 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van terinsielegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 19 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 9;
- artikel 5 lid 6;
- artikel 7 lid 4;
- artikel 8 lid 4;
- artikel 9 lid 5;
- artikel 11 lid 7;
- artikel 12 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005".

bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 van de gemeente Leidschendam-Voorburg

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		1	1	1										-
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3	30	10	50			10	2	1	50			D	GELUID
1411	hoveniersbedrijven	hoveniersbedrijven	1	10	10	10			10	1	1	10				GEUR STOF GELUID GEVAAR
0142	KI-stations	KI-stations	3	50	10	50	C		0	2	1	50				GEUR GELUID
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN														-
1510	Slachterijen en overige vleesverwerking:	Slachterijen en overige vleesverwerking:														-
1511	Slachterijen en overige vleesverwerking:	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3	100	0	100	C		30	2	1	100			D	GEUR GELUID
1512	Slachterijen en overige vleesverwerking:	- vetsmelterijen	5	700	0	100	C		30	2	2	700				GEUR
1513	Slachterijen en overige vleesverwerking:	- bewerkingsinrichting van dammen en vleesafval	4	300	0	100	C		30	2	2	300				GEUR
1514	Slachterijen en overige vleesverwerking:	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	3	100	0	100	C		50	2	2	100				GEUR GELUID
1515	Slachterijen en overige vleesverwerking:	- loonslachterijen	3	50	0	50			10	1	1	50				GEUR GELUID
1520	Visverwerkingsbedrijven:	Visverwerkingsbedrijven:														-
1521	Visverwerkingsbedrijven:	- drogen	5	700	100	200	C		30	2	2	700				GEUR
1522	Visverwerkingsbedrijven:	- conserveren	4	200	0	100	C		30	2	2	200				GEUR
1523	Visverwerkingsbedrijven:	- roken	4	300	0	50	C		0	1	2	300				GEUR
1524	Visverwerkingsbedrijven:	- verwerken anderszins	4	300	10	50	C		30	2	2	300			D	GEUR
1531	Aardappelprodukten fabrieken	Aardappelprodukten fabrieken	4	300	30	200	C		50	2	2	300				GEUR
15320	Groente- en fruitconservenfabrieken:	Groente- en fruitconservenfabrieken:														-
15321	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- jam	3	50	10	100	C		10	1	1	100				GELUID
15322	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- groente algemeen	3	100	10	100	C		10	2	2	100				GEUR GELUID
15323	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met koolsoorten	4	200	10	100	C		10	2	2	200				GEUR
15324	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met drogerijen	4	300	10	200	C		30	2	2	300				GEUR
15325	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4	300	10	100	C		10	2	2	300				GEUR
15330	Groente- en fruitconservenfabrieken:	Groente- en fruitconservenfabrieken:														-
15331	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- jam	3	50	10	100	C		10	1	1	100				GELUID
15332	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- groente algemeen	3	100	10	100	C		10	2	2	100				GEUR GELUID
15333	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met koolsoorten	4	200	10	100	C		10	2	2	200				GEUR
15334	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met drogerijen	4	300	10	200	C		30	2	2	300				GEUR
15335	Groente- en fruitconservenfabrieken:	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4	300	10	100	C		10	2	2	300				GEUR
15410	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														-
15411	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	- p.c. < 250.000 t/j	4	200	30	100	C		30	3	2	200	B			GEUR
15412	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	- p.c. >= 250.000 t/j	4	300	50	300	C	Z	50	3	3	300	B			GEUR GELUID
15420	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														-
15421	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	- p.c. < 250.000 t/j	4	200	10	100	C		100	3	2	200	B			GEUR
15422	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	- p.c. >= 250.000 t/j	4	300	10	300	C	Z	200	3	3	300	B			GEUR GELUID
15430	Margarinefabrieken:	Margarinefabrieken:														-
15431	Margarinefabrieken:	- p.c. < 250.000 t/j	4	100	10	200	C		30	3	2	200				GELUID
15432	Margarinefabrieken:	- p.c. >= 250.000 t/j	4	300	10	300	C	Z	50	3	3	300	B			GEUR GELUID
15510	Zuivelprodukten fabrieken:	Zuivelprodukten fabrieken:														-
15511	Zuivelprodukten fabrieken:	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5	200	100	500	C	Z	50	3	2	500				GELUID
15512	Zuivelprodukten fabrieken:	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=	5	200	30	500	C	Z	50	3	2	500				GELUID
15513	Zuivelprodukten fabrieken:	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3	50	0	100	C		30	2	1	100				GELUID
15514	Zuivelprodukten fabrieken:	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4	100	0	300	C	Z	50	3	2	300				GELUID
15515	Zuivelprodukten fabrieken:	- overige zuivelprodukten fabrieken	4	50	50	300	C		50	3	2	300				GELUID
1552	Consumptie-ijsfabrieken	Consumptie-ijsfabrieken	3	50	0	100	C		50	2	2	100				GELUID
1561	Grutterswarenfabrieken	Grutterswarenfabrieken	4	50	100	200	C		50	2	2	200			D	GELUID
15610	Meelfabrieken:	Meelfabrieken:														-
15611	Meelfabrieken:	- p.c. < 500 t/u	4	100	50	200	C		50	2	2	200				GELUID
15612	Meelfabrieken:	- p.c. >= 500 t/u	4	200	100	300	C	Z	100	2	2	300				GELUID
15620	Zetmeelfabrieken:	Zetmeelfabrieken:														-
15621	Zetmeelfabrieken:	- p.c. < 10 t/u	4	200	50	200	C		30	1	2	200				GEUR GELUID
15622	Zetmeelfabrieken:	- p.c. >= 10 t/u	4	300	100	300	C	Z	50	2	3	300				GEUR GELUID
15710	Veevoerfabrieken:	Veevoerfabrieken:														-
15711	Veevoerfabrieken:	- destructiebedrijven	5	700	30	200	C		50	3	3	700			D	GEUR
15712	Veevoerfabrieken:	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5	700	100	100	C		30	3	3	700			D	GEUR
15713	Veevoerfabrieken:	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	4	300	100	200	C		30	2	2	300				GEUR
15714	Veevoerfabrieken:	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	5	700	200	300	C	Z	50	3	3	700				GEUR
15715	Veevoerfabrieken:	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4	200	50	200	C		30	3	3	200				GEUR GELUID
15716	Veevoerfabrieken:	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4	300	100	300	C	Z	50	3	3	300				GEUR GELUID
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4	200	100	200	C		30	2	2	200				GEUR GELUID
15810	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:														-
15811	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	- v.c. < 2500 kg meel/week	2	30	10	30	C		10	1	1	30				GEUR GELUID
15812	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	- Brood- en beschuifabrieken	3	100	30	100	C		30	2	2	100				GEUR GELUID
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3	100	10	100	C		30	2	2	100				GEUR GELUID
15830	Suikerfabrieken:	Suikerfabrieken:														-
15831	Suikerfabrieken:	- v.c. < 2.500 t/j	5	500	100	300	C		100	2	2	500	B			GEUR

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
15832	Suikerfabrieken:	- v.c. >= 2.500 t/j	5	1000	200	700	C	Z	200	3	3	1000	B			GEUR
15840	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade en suikerwerk:	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade en suikerwerk:														-
15841	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade en suikerwerk:	- Cacao- en chocoladefabrieken	5	500	50	100			50	2	3	500				GEUR
15842	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade en suikerwerk:	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	3	100	30	50			30	2	2	100				GEUR
15843	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade en suikerwerk:	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4	300	30	50			30	2	2	300				GEUR
1585	Deegwarenfabrieken	Deegwarenfabrieken	3	50	30	10			10	2	2	50				GEUR
15860	Koffiebrandenrijen en theepakkerijen:	Koffiebrandenrijen en theepakkerijen:														-
15861	Koffiebrandenrijen en theepakkerijen:	- koffiebrandenrijen	5	500	30	200	C		10	2	1	500		D		GEUR
15862	Koffiebrandenrijen en theepakkerijen:	- theepakkerijen	3	100	10	30			10	2	1	100				GEUR
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4	200	30	50			10	2	1	200				GEUR
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4	200	30	50			30	2	2	200		D		GEUR
15891	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4	200	50	50			50	2	2	200				GEUR
15892	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4	200	50	50			30	2	2	200				GEUR
158920	Soep- en soeparomafabrieken:	Soep- en soeparomafabrieken:														-
158921	Soep- en soeparomafabrieken:	- zonder poederdrogen	3	100	10	50			10	2	2	100				GEUR
158922	Soep- en soeparomafabrieken:	- met poederdrogen	4	300	50	50			50	2	2	300				GEUR
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4	300	30	200	C		30	2	2	300				GEUR
15920	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:														-
15921	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	- p.c. < 5.000 t/j	4	200	30	200	C		30	1	2	200				GEUR GELUID
15922	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	- p.c. >= 5.000 t/j	4	300	50	300	C		50	2	3	300	B			GEUR GELUID
1593	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	10	0	30	C		0	1	1	30				GELUID
1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	10	0	30	C		0	1	1	30				GELUID
1596	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	10	0	30	C		0	1	1	30				GELUID
1595	Bierbrouwerijen	Bierbrouwerijen	4	300	30	100	C		50	2	2	300				GEUR
1597	Mouterijen	Mouterijen	4	300	50	100	C		30	2	2	300				GEUR
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3	10	0	100			10	3	2	100				GELUID
16	VERWERKING VAN TABAK	VERWERKING VAN TABAK														-
160	Tabakverwerkende industrie	Tabakverwerkende industrie	4	200	30	50	C		30	2	1	200				GEUR
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL														-
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	Bewerken en spinnen van textielvezels	3	10	50	100			30	2	1	100				GELUID
1720	Weven van textiel:	Weven van textiel:														-
1721	Weven van textiel:	- aantal weefgetouwen < 50	3	10	10	100			0	2	1	100				GELUID
1722	Weven van textiel:	- aantal weefgetouwen >= 50	4	10	30	300	Z		50	3	2	300				GELUID
173	Textielveredelingsbedrijven	Textielveredelingsbedrijven	3	50	0	50			10	2	2	50	B			GEUR GELUID
174	Vervaardiging van textielwaren	Vervaardiging van textielwaren	3	10	0	50			10	1	1	50				GELUID
175	Vervaardiging van textielwaren	Vervaardiging van textielwaren	3	10	0	50			10	1	1	50				GELUID
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4	100	30	200			10	2	2	200	B		L	GELUID
176	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3	0	10	50			10	1	2	50				GELUID
177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3	0	10	50			10	1	2	50				GELUID
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT														-
181	Vervaardiging kleding van leer	Vervaardiging kleding van leer	3	30	0	50			0	1	1	50				GELUID
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2	10	10	30			30	2	2	30				GELUID GEVAAR
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3	50	10	10			10	1	1	50	B		L	GEUR
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)														-
191	Lederfabrieken	Lederfabrieken	4	300	30	100			10	2	2	300	B		L	GEUR
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3	50	10	30			10	2	2	50		D		GEUR
193	Schoenenfabrieken	Schoenenfabrieken	3	50	10	50			10	2	1	50				GEUR GELUID
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.														-
20101	Houtzagerijen	Houtzagerijen	3	0	50	100			10	2	2	100				GELUID
201020	Houtconserveringsbedrijven:	Houtconserveringsbedrijven:														-
201021	Houtconserveringsbedrijven:	- met creosootolie	4	200	30	50			10	2	2	200	B		L	GEUR
201022	Houtconserveringsbedrijven:	- met zoutoplossingen	3	10	30	50			10	2	1	50	B			GELUID
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3	100	30	100			10	3	2	100	B			GEUR GELUID
203	Timmerwerfabrieken	Timmerwerfabrieken	3	0	30	100			0	2	2	100				GELUID
204	Timmerwerfabrieken	Timmerwerfabrieken	3	0	30	100			0	2	2	100				GELUID
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2	10	30	30			0	1	1	30				STOF GELUID
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN														-
2111	Vervaardiging van pulp	Vervaardiging van pulp	4	200	100	200	C		50	3	2	200				GEUR GELUID
21120	Papier- en kartonfabrieken:	Papier- en kartonfabrieken:														-
21121	Papier- en kartonfabrieken:	- p.c. < 3 t/u	3	50	50	50	C		30	1	2	50				GEUR STOF GELUID
21122	Papier- en kartonfabrieken:	- p.c. 3 - 15 t/u	4	100	50	200	C	Z	50	2	2	200				GELUID
21123	Papier- en kartonfabrieken:	- p.c. >= 15 t/u	4	200	100	300	C	Z	100	3	2	300				GELUID
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	Papier- en kartonwarenfabrieken	3	30	30	100	C		30	2	2	100				GELUID
212120	Golfkartonfabrieken:	Golfkartonfabrieken:														-

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
212121	Golfkartonfabrieken:	- p.c. < 3 t/u	3	30	30	100	C		30	2	2	100				GELUID
212122	Golfkartonfabrieken:	- p.c. >= 3 t/u	4	50	30	200	C	Z	30	2	2	200				GELUID
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA														-
221	Uitgeverijen (kantoren)	Uitgeverijen (kantoren)	1	0	0	10			0	1	1	10				GELUID
2221	Drukkerijen van dagbladen	Drukkerijen van dagbladen	3	30	0	100	C		10	3	2	100	B		L	GELUID
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3	30	0	100			10	3	2	100	B			GELUID
22226	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2	10	0	30			0	1	1	30	B			GELUID
2223A	Grafische afwerking	Grafische afwerking	1	10	0	10			0	1	1	10				GEUR GELUID
2223B	Binderijen	Binderijen	2	30	0	30			0	2	1	30				GEUR GELUID
2224	Grafische reproductie en zetten	Grafische reproductie en zetten	2	30	0	10			10	2	1	30	B			GEUR
2225	Overige grafische activiteiten	Overige grafische activiteiten	2	30	0	30			10	2	1	30	B	D		GEUR GELUID
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	Reproductiebedrijven opgenomen media	1	10	0	10			0	1	1	10				GEUR GELUID
23	AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN	AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN														-
231	Cokesfabrieken	Cokesfabrieken	5	1000	700	1000	C	Z	100	2	3	1000	B		L	GEUR GELUID
23201	Aardolieraffinaderijen	Aardolieraffinaderijen	6	1500	100	1500	C	Z	1500	3	3	1500	B		L	GEUR GELUID GEVAAR
23202A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3	50	0	100			30	2	2	100	B		L	GELUID
23202B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4	300	0	100			50	2	2	300	B		L	GEUR
23202C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4	300	0	200			50	2	2	300	B	D	L	GEUR
233	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6	10	10	100			1500	1	2	1500	B	D		GEVAAR
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN														-
24110	Vervaardiging van industriële gassen:	Vervaardiging van industriële gassen:														-
24111	Vervaardiging van industriële gassen:	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5	10	0	700	C	Z	50	3	3	700				GELUID
24112	Vervaardiging van industriële gassen:	- overige gassenfabrieken, niet explosief	5	100	0	500	C		50	3	3	500			L	GELUID
24113	Vervaardiging van industriële gassen:	- overige gassenfabrieken, explosief	5	100	0	500	C		300	3	3	500			L	GELUID
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4	200	0	200	C		200	3	3	200	B	D	L	GEUR GELUID GEVAAR
24130	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:														-
24131	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4	100	30	300	C		300	2	3	300	B	D	L	GELUID GEVAAR
24132	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5	300	50	500	C		700	3	3	700	B	D	L	GEVAAR
24141A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:														-
24141A1	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4	300	10	200	C		300	2	3	300	B	D	L	GEUR GEVAAR
24141A2	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5	1000	30	500	C		700	2	2	1000	B	D	L	GEUR
24141B0	Methanolfabrieken:	Methanolfabrieken:														-
24141B1	Methanolfabrieken:	- p.c. < 100.000 t/j	4	100	0	200	C		100	2	2	200	B			GELUID
24141B2	Methanolfabrieken:	- p.c. >= 100.000 t/j	4	200	0	300	C	Z	200	3	3	300	B			GELUID
241420	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):														-
241421	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	- p.c. < 50.000 t/j	4	300	0	200	C		100	2	2	300	B		L	GEUR
241422	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	- p.c. >= 50.000 t/j	5	500	0	300	C	Z	200	3	3	500	B		L	GEUR
2415	Kunstmeststoffenfabrieken	Kunstmeststoffenfabrieken	5	500	300	500	C		500	3	3	500	B		L	GEUR GELUID GEVAAR
2416	Kunstharsenfabrieken e.d.	Kunstharsenfabrieken e.d.	5	700	30	300	C		500	3	3	700	B		L	GEUR
2420	Landbouwchemicaliënfabrieken:	Landbouwchemicaliënfabrieken:														-
2421	Landbouwchemicaliënfabrieken:	- fabricage	5	300	50	100	C		1000	3	3	1000	B		L	GEVAAR
2422	Landbouwchemicaliënfabrieken:	- formulering en afvullen	5	100	10	30	C		500	2	2	500	B	D		GEVAAR
243	Verf, lak en vernisfabrieken	Verf, lak en vernisfabrieken	4	300	30	200	C		300	3	2	300	B	D	L	GEUR GEVAAR
24410	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:														-
24411	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	- p.c. < 1.000 t/j	4	200	10	200	C		300	1	2	300	B		L	GEVAAR
24412	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	- p.c. >= 1.000 t/j	5	300	10	300	C		500	2	2	500	B		L	GEVAAR
24420	Farmaceutische productenfabrieken:	Farmaceutische productenfabrieken:														-
24421	Farmaceutische productenfabrieken:	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3	50	10	50			50	2	1	50	B		L	GEUR GELUID GEVAAR
24422	Farmaceutische productenfabrieken:	- verbandmiddelenfabrieken	2	10	10	30			10	2	1	30				GELUID
2451	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4	300	100	200	C		100	3	2	300	B			GEUR
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4	300	30	50	C		50	2	2	300				GEUR
2461	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	5	30	10	50			500	1	2	500	B			GEVAAR
24620	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:														-
24621	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	- zonder dierlijke grondstoffen	3	100	10	100			50	3	2	100	B		L	GEUR GELUID
24622	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	- met dierlijke grondstoffen	5	500	30	100			50	3	2	500	B			GEUR
2464	Fotochemische productenfabrieken	Fotochemische productenfabrieken	3	50	10	100			50	3	2	100	B		L	GELUID
2466A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3	50	10	50			50	3	2	50	B			GEUR GELUID GEVAAR
2466B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4	200	30	100	C		200	2	2	200	B	D	L	GEUR GEVAAR
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4	300	30	300	C		200	3	3	300	B		L	GEUR GELUID
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF														-
2511	Rubberbandenfabrieken	Rubberbandenfabrieken	4	300	50	300	C		100	2	2	300	B			GEUR GELUID
25120	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:														-
25121	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	- vloeropp. < 100 m2	3	50	10	30			30	1	1	50				GEUR
25122	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	- vloeropp. >= 100 m2	4	200	50	100			50	2	2	200	B			GEUR
2513	Rubber-artikelenfabrieken	Rubber-artikelenfabrieken	3	100	10	50			50	1	2	100	D			GEUR

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
2520	Kunststofverwerkende bedrijven:	Kunststofverwerkende bedrijven:														-
2521	Kunststofverwerkende bedrijven:	- zonder fenolharsen	4	200	50	100			100	2	2	200				GEUR
2522	Kunststofverwerkende bedrijven:	- met fenolharsen	4	300	50	100			200	2	2	300	B		L	GEUR
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN														-
2610	Glasfabrieken:	Glasfabrieken:														-
2611	Glasfabrieken:	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3	30	30	100			30	1	1	100			L	GELUID
2612	Glasfabrieken:	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4	30	100	300	C	Z	50	2	2	300			L	GELUID
2613	Glasfabrieken:	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4	300	100	100			30	1	1	300			L	GEUR
2614	Glasfabrieken:	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5	500	200	300	C	Z	50	2	2	500			L	GEUR
2615	Glasbewerkingsbedrijven	Glasbewerkingsbedrijven	3	10	50	50			30	1	1	50				STOF GELUID
2620	Aardewerkfabrieken:	Aardewerkfabrieken:														-
2621	Aardewerkfabrieken:	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3	10	50	30			10	1	1	50			L	STOF
2622	Aardewerkfabrieken:	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3	30	100	100			30	2	2	100			L	STOF GELUID
2630	Aardewerkfabrieken:	Aardewerkfabrieken:														-
2631	Aardewerkfabrieken:	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3	10	50	30			10	1	1	50			L	STOF
2632	Aardewerkfabrieken:	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3	30	100	100			30	2	2	100			L	STOF GELUID
26511	Aardewerkfabrieken:	- p.c. < 100.000 t/j	5	10	300	500	C		30	2	2	500				GELUID
26512	Aardewerkfabrieken:	- p.c. >= 100.000 t/j	5	30	500	1000	C	Z	30	3	3	1000	B			GELUID
26520	Kalkfabrieken:	Kalkfabrieken:														-
26521	Kalkfabrieken:	- p.c. < 100.000 t/j	4	30	200	200			30	2	2	200				STOF GELUID
26522	Kalkfabrieken:	- p.c. >= 100.000 t/j	5	50	500	300		Z	30	3	3	500				STOF
26530	Gipsfabrieken:	Gipsfabrieken:														-
26531	Gipsfabrieken:	- p.c. < 100.000 t/j	4	30	200	200			30	2	2	200				STOF GELUID
26532	Gipsfabrieken:	- p.c. >= 100.000 t/j	5	50	500	300		Z	30	3	3	500	B			STOF
266110	Betonwarenfabrieken:	Betonwarenfabrieken:														-
266111	Betonwarenfabrieken:	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4	10	100	200			30	2	2	200	B			GELUID
266112	Betonwarenfabrieken:	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	4	10	100	300			30	2	2	300	B			GELUID
266113	Betonwarenfabrieken:	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	5	30	200	700		Z	30	3	3	700	B			GELUID
266120	Kalkzandsteenfabrieken:	Kalkzandsteenfabrieken:														-
266121	Kalkzandsteenfabrieken:	- p.c. < 100.000 t/j	3	10	100	100			30	2	2	100				STOF GELUID
266122	Kalkzandsteenfabrieken:	- p.c. >= 100.000 t/j	4	30	300	300		Z	30	3	3	300				STOF GELUID
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3	50	100	100			30	2	2	100				STOF GELUID
26630	Betonmortelcentrales:	Betonmortelcentrales:														-
26631	Betonmortelcentrales:	- p.c. < 100 t/u	3	10	100	100			10	3	2	100				STOF GELUID
26632	Betonmortelcentrales:	- p.c. >= 100 t/u	4	30	200	300		Z	10	3	3	300				GELUID
26640	Betonmortelcentrales:	Betonmortelcentrales:														-
26641	Betonmortelcentrales:	- p.c. < 100 t/u	3	10	100	100			10	3	2	100				STOF GELUID
26642	Betonmortelcentrales:	- p.c. >= 100 t/u	4	30	200	300		Z	10	3	3	300				GELUID
26650	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:														-
26651	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	- p.c. < 100 t/d	3	10	100	100			100	2	2	100				STOF GELUID GEVAAR
26652	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	- p.c. >= 100 t/d	4	30	200	300		Z	200	3	2	300	B			GELUID
26660	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:														-
26661	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	- p.c. < 100 t/d	3	10	100	100			100	2	2	100				STOF GELUID GEVAAR
26662	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	- p.c. >= 100 t/d	4	30	200	300		Z	200	3	2	300	B			GELUID
2670	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	Natuursteenbewerkingsbedrijven:														-
2671	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	- zonder breken, zeven en drogen	3	0	30	100			0	1	2	100		D		GELUID
2672	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4	10	100	300			10	1	2	300				GELUID
2673	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5	30	200	700		Z	10	2	3	700				GELUID
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3	10	50	50			10	1	2	50		D		STOF GELUID
2682A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	Bitumineuze materialenfabrieken:														-
2682A1	Bitumineuze materialenfabrieken:	- p.c. < 100 t/u	4	300	100	100			30	3	2	300	B		L	GEUR
2682A2	Bitumineuze materialenfabrieken:	- p.c. >= 100 t/u	5	500	200	200		Z	50	3	3	500	B		L	GEUR
2682B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):														-
2682B1	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4	100	200	300	C	Z	30	2	2	300				GELUID
2682B2	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	- overige isolatiematerialen	4	200	100	100	C		50	2	2	200				GEUR
2682C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3	50	100	100			50	2	2	100		D		STOF GELUID
2682D	Asfaltcentrales	Asfaltcentrales	4	100	50	200			30	3	2	200	B		L	GELUID
27	VERVAARDIGING VAN METALEN	VERVAARDIGING VAN METALEN														-
2710	Ruwijzer- en staalfabrieken:	Ruwijzer- en staalfabrieken:														-
2711	Ruwijzer- en staalfabrieken:	- p.c. < 1.000 t/j	5	700	500	700			200	2	2	700	B			GEUR GELUID
2712	Ruwijzer- en staalfabrieken:	- p.c. >= 1.000 t/j	6	1500	1000	1500	C	Z	300	3	3	1500	B		L	GEUR GELUID
2720	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:														-
2721	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	- p.o. < 2.000 m2	5	30	30	500			30	2	2	500	B			GELUID
2722	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	- p.o. >= 2.000 m2	5	50	100	1000		Z	50	3	2	1000	B			GELUID
2730	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:														-

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
2731	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	- p.o. < 2.000 m2	4	30	30	300			30	2	2	300				GELUID
2732	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	- p.o. >= 2.000 m2	5	50	50	700		Z	50	3	3	700	B			GELUID
274A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	Non-ferro-metaalfabrieken:														-
274A1	Non-ferro-metaalfabrieken:	- p.c. < 1.000 t/j	4	100	100	300			30	1	2	300	B			GELUID
274A2	Non-ferro-metaalfabrieken:	- p.c. >= 1.000 t/j	5	200	300	700		Z	50	2	3	700	B			GELUID
274B0	Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:														-
274B1	Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	- p.o. < 2.000 m2	5	50	50	500			50	2	2	500	B			GELUID
274B2	Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	- p.o. >= 2.000 m2	5	200	100	1000		Z	100	3	3	1000	B			GELUID
25710	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:														-
25711	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. < 4.000 t/j	4	100	50	300	C		30	1	2	300	B			GELUID
25712	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. >= 4.000 t/j	5	200	100	500	C	Z	50	2	3	500	B	L		GELUID
25720	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:														-
25721	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. < 4.000 t/j	4	100	50	300	C		30	1	2	300	B			GELUID
25722	IJzer- en staalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. >= 4.000 t/j	5	200	100	500	C	Z	50	2	3	500	B	L		GELUID
25730	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:														-
25731	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. < 4.000 t/j	4	100	50	300	C		30	1	2	300	B			GELUID
25732	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. >= 4.000 t/j	5	200	100	500	C	Z	50	2	3	500	B	L		GELUID
25740	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:														-
25741	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. < 4.000 t/j	4	100	50	300	C		30	1	2	300	B			GELUID
25742	Non-ferro-metalaalgietenijen/- smelterijen:	- p.c. >= 4.000 t/j	5	200	100	500	C	Z	50	2	3	500	B	L		GELUID
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)														-
2810	Constructiewerkplaatsen:	Constructiewerkplaatsen:														-
2811	Constructiewerkplaatsen:	- gesloten gebouw	3	30	30	100			30	2	2	100	B			GELUID
2812	Constructiewerkplaatsen:	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4	30	50	200			30	2	2	200	B			GELUID
2813	Constructiewerkplaatsen:	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4	50	200	300		Z	30	3	3	300	B			GELUID
28210	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	Tank- en reservoirbouwbedrijven:														-
28211	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	- p.o. < 2.000 m2	4	30	50	300			30	2	2	300	B			GELUID
28212	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	- p.o. >= 2.000 m2	5	50	100	500		Z	30	3	3	500	B			GELUID
2822	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4	30	30	200			30	2	2	200	B			GELUID
2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4	30	30	200			30	2	2	200	B			GELUID
284A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4	10	30	200			30	1	2	200	B			GELUID
284B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3	50	30	100			30	2	2	100	B	D		GELUID
28510	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:														-
28511	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- algemeen	3	50	50	100			50	2	2	100	B	L		GELUID
28512	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- scoperen (opsputten van zink)	3	50	50	100			30	2	2	100	B	D	L	GELUID
28513	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- thermisch verzinken	3	100	50	100			50	2	2	100	B	L		GEUR GELUID
28514	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- thermisch vertinnen	3	100	50	100			50	2	2	100	B	L		GEUR GELUID
28515	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3	30	50	100			30	2	2	100	B			GELUID
28516	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- anodiseren, eloxeren	3	50	10	100			30	2	2	100	B			GELUID
28517	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- chemische oppervlaktebehandeling	3	50	10	100			30	2	2	100	B			GELUID
28518	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- emaileren	3	100	50	100			50	1	1	100	B	L		GEUR GELUID
28519	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3	30	30	100			50	2	2	100	B			GELUID
285110	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- stralen	4	30	200	200			30	2	2	200	B	D	L	STOF GELUID
285111	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- metaalharderen	3	30	50	100			50	1	2	100	B	D		GELUID
285112	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	- laksputten en moffelen	3	100	30	100			50	2	2	100	B	D	L	GEUR GELUID
2852	Overige metaalbewerkende industrie	Overige metaalbewerkende industrie	3	10	30	100			30	1	2	100	B	D		GELUID
287A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:														-
287A1	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	- p.o. < 2.000 m2	4	30	50	200			30	2	2	200	B			GELUID
287A2	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	- p.o. >= 2.000 m2	5	50	100	500		Z	30	3	3	500	B			GELUID
287B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3	30	30	100			30	2	2	100	B			GELUID
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN														-
290	Machine- en apparatenfabrieken:	Machine- en apparatenfabrieken:														-
291	Machine- en apparatenfabrieken:	- p.o. < 2.000 m2	3	30	30	100			30	2	1	100	B	D		GELUID
292	Machine- en apparatenfabrieken:	- p.o. >= 2.000 m2	4	50	30	200			30	3	2	200	B	D		GELUID
293	Machine- en apparatenfabrieken:	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4	50	30	300		Z	30	3	2	300	B	D		GELUID
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	Kantoormachines- en computerfabrieken	3	30	10	50			30	1	1	50				GELUID
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.														-
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4	200	30	30			50	1	2	200	B	L		GEUR
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4	200	10	30			50	1	2	200	B	L		GEUR
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4	100	10	200			50	2	2	200	B	D	L	GELUID
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3	100	30	100			50	2	2	100	B	L		GEUR GELUID
315	Lampenfabrieken	Lampenfabrieken	4	200	30	30			300	2	2	300	B	L		GEVAAR
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	Elektrotechnische industrie n.e.g.	3	30	10	50			30	1	1	50				GELUID
3162	Koolelektrodenfabrieken	Koolelektrodenfabrieken	6	1500	300	1000	C	Z	200	2	3	1500	B	L		GEUR

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.														-
321	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3	30	0	50			30	2	1	50	B	D		GELUID
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3	50	10	50			30	1	2	50	B			GEUR GELUID
322	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3	30	0	50			30	2	1	50	B	D		GELUID
323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3	30	0	50			30	2	1	50	B	D		GELUID
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	30	0	30			0	1	1	30				GEUR GELUID
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS														-
3410	Autofabrieken en assemblagebedrijven	Autofabrieken en assemblagebedrijven														-
3411	Autofabrieken en assemblagebedrijven	- p.o. < 10.000 m2	4	100	10	200	C		30	3	2	200	B	D		GELUID
3412	Autofabrieken en assemblagebedrijven	- p.o. >= 10.000 m2	4	200	30	300		Z	50	3	2	300	B		L	GELUID
34201	Carrosseriefabrieken	Carrosseriefabrieken	4	100	10	200			30	2	2	200	B			GELUID
34202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4	30	10	200			30	2	2	200	B			GELUID
343	Auto-onderdelenfabrieken	Auto-onderdelenfabrieken	3	30	10	100			30	2	2	100				GELUID
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)														-
3510	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:														-
3511	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	- houten schepen	3	30	50	50			10	1	1	50	B			STOF GELUID
3512	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	- kunststof schepen	3	100	50	100			50	1	1	100	B			GEUR GELUID
3513	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	- metalen schepen < 25 m	4	50	100	200			30	1	2	200	B			GELUID
3514	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5	100	100	500	C	Z	50	1	3	500	B			GELUID
3511	Scheepssloperijen	Scheepssloperijen	5	100	200	700			100	1	3	700	B			GELUID
3520	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:														-
3521	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	- algemeen	3	50	30	100			30	2	2	100	B			GELUID
3522	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4	50	30	300		Z	30	2	2	300	B			GELUID
3530	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:														-
3531	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	- zonder proefdraaien motoren	4	50	30	200			30	2	2	200	B			GELUID
3532	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	- met proefdraaien motoren	5	100	30	1000		Z	100	2	2	1000	B			GELUID
354	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3	30	10	100			30	2	2	100	B			GELUID
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3	30	30	100			30	2	2	100	B	D		GELUID
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.														-
361	Meubelfabrieken	Meubelfabrieken	3	50	50	100			30	2	2	100	B	D		GELUID
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	30	10	10			10	1	1	30	B			GEUR
363	Muziekinstrumentenfabrieken	Muziekinstrumentenfabrieken	2	30	10	30			10	2	2	30				GEUR GELUID
364	Sportartikelentfabrieken	Sportartikelentfabrieken	3	30	10	50			30	2	2	50				GELUID
365	Speelgoedartikelentfabrieken	Speelgoedartikelentfabrieken	3	30	10	50			30	2	2	50				GELUID
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3	30	10	50			30	2	2	50		D		GELUID
37	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	VOORBEREIDING TOT RECYCLING														-
371	Metaal- en autoschredders	Metaal- en autoschredders	5	30	100	500		Z	30	2	3	500	B			GELUID
372A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	Puinbrekerijen en -malerijen:														-
372A1	Puinbrekerijen en -malerijen:	- v.c. < 100.000 t/j	4	30	100	300			10	2	2	300				GELUID
372A2	Puinbrekerijen en -malerijen:	- v.c. >= 100.000 t/j	5	30	200	700			10	3	3	700				GELUID
372B	Rubberregeneratiebedrijven	Rubberregeneratiebedrijven	4	300	50	100			50	2	2	300				GEUR
372C	Afvalscheidingsinstallaties	Afvalscheidingsinstallaties	4	200	200	300	C		50	3	2	300	B			GELUID
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3	10	30	50			10	1	1	50	B	D		GELUID
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS														-
501	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10	0	30			10	2	1	30	B			GELUID
502	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10	0	30			10	2	1	30	B			GELUID
50204A	Autoplaatwerkerijen	Autoplaatwerkerijen	3	10	30	100			10	1	1	100				GELUID
50204B	Autobeklederijen	Autobeklederijen	1	10	10	10			10	1	1	10				GEUR STOF GELUID GEVAAR
50204C	Autosputinrichtingen	Autosputinrichtingen	3	50	30	30			30	1	1	50	B		L	GEUR
50205	Autowasserijen	Autowasserijen	2	10	0	30			0	2	1	30				GELUID
503	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2	0	0	30			10	1	1	30				GELUID
504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2	0	0	30			10	1	1	30				GELUID
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING														-
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	2	30	30	30			30	2	2	30				GEUR STOF GELUID GEVAAR
5122	Grth in bloemen en planten	Grth in bloemen en planten	2	10	10	30			0	2	1	30				GELUID
5123	Grth in levende dieren	Grth in levende dieren	3	50	10	100	C		0	2	1	100				GELUID
5124	Grth in huiden, vellen en leder	Grth in huiden, vellen en leder	3	50	0	30			0	2	1	50				GEUR
5125	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2	30	30	30			30	2	1	30				GEUR STOF GELUID GEVAAR
5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2	30	30	30			30	2	1	30				GEUR STOF GELUID GEVAAR
5132	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	2	10	0	30			30	2	1	30				GELUID GEVAAR

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	2	10	0	30			30	2	1	30				GELUID GEVAAR
5134	Grth in dranken	Grth in dranken	2	0	0	30			0	2	1	30				GELUID
5135	Grth in tabaksprodukten	Grth in tabaksprodukten	2	10	0	30			0	2	1	30				GELUID
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	10	10	30			0	2	1	30				GELUID
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	30	10	30			0	2	1	30				GEUR GELUID
5138	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	10	10	30			30	2	1	30				GELUID GEVAAR
5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	10	10	30			30	2	1	30				GELUID GEVAAR
514	Grth in overige consumentenartikelen	Grth in overige consumentenartikelen	2	10	10	30			10	2	1	30				GELUID
514870	Grth in vuurwerk:	Grth in vuurwerk:														-
514871	Grth in vuurwerk:	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	2	10	0	30			30	2	1	30				GELUID GEVAAR
514872	Grth in vuurwerk:	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	2	10	0	10			30	1	1	30				GEVAAR
514873	Grth in vuurwerk:	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton	3	10	0	10			50	1	1	50				GEVAAR
514874	Grth in vuurwerk:	- professioneel vuurwerk, opslag tot 6 ton	5	10	0	10			1000	1	1	1000				GEVAAR
515110	Grth in vaste brandstoffen:	Grth in vaste brandstoffen:														-
515111	Grth in vaste brandstoffen:	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3	10	100	50			30	2	2	100				STOF
515112	Grth in vaste brandstoffen:	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5	50	500	500		Z	100	3	3	500	B			STOF GELUID
515120	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:														-
515121	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4	50	0	50			200	2	2	200	B	D	L	GEVAAR
515122	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	5	100	0	50			500	2	2	500	B	D	L	GEVAAR
515123	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	- tot vloeistof verdichte gassen	4	50	0	50			300	2	2	300		D		GEVAAR
51513	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3	100	0	30			50	2	2	100	B			GEUR
515210	Grth in metaalertsen:	Grth in metaalertsen:														-
515211	Grth in metaalertsen:	- opslag opp. < 2.000 m2	4	30	300	300			10	3	3	300	B			STOF GELUID
515212	Grth in metaalertsen:	- opslag opp. >= 2.000 m2	5	50	500	700		Z	10	3	3	700	B			GELUID
51522	Grth in metalen en -halfabrikaten	Grth in metalen en -halfabrikaten	3	0	10	100			10	2	2	100				GELUID
51523	Grth in metalen en -halfabrikaten	Grth in metalen en -halfabrikaten	3	0	10	100			10	2	2	100				GELUID
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	Grth in hout en bouwmaterialen	3	0	10	50			10	2	2	50				GELUID
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3	0	0	50			10	2	2	50				GELUID
51551	Grth in chemische produkten	Grth in chemische produkten	3	50	10	30			100	2	2	100	B	D		GEVAAR
5156	Grth in overige intermediaire goederen	Grth in overige intermediaire goederen	2	10	10	30			10	2	2	30				GELUID
5157	Autosloperijen	Autosloperijen	3	10	30	100			30	2	2	100	B			GELUID
51572	Overige groothandel in afval en schroot	Overige groothandel in afval en schroot	3	10	30	100			10	2	2	100	B	D		GELUID
51573	Overige groothandel in afval en schroot	Overige groothandel in afval en schroot	3	10	30	100			10	2	2	100	B	D		GELUID
5162	Grth in machines en apparaten	Grth in machines en apparaten	2	0	0	30			0	2	2	30		D		GELUID
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2	0	0	30			0	2	2	30				GELUID
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1	10	0	10			10	1	1	10				GEUR GELUID GEVAAR
55	LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKERS	LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKERS														
5552	Cateringbedrijven	Cateringbedrijven	2	30	0	10	C		10	1	1	30				GEUR
60	VERVOER OVER LAND	VERVOER OVER LAND														-
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2	0	0	30	C		0	2	1	30				GELUID
6023	Touringcarbedrijven	Touringcarbedrijven	3	10	0	100	C		0	2	1	100				GELUID
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3	0	0	100	C		30	3	1	100				GELUID
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3	0	0	50	C		10	1	1	50	B	D		GELUID
62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT														-
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER														-
631120	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:														-
631121	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- containers	4	0	10	300			50	2	2	300				GELUID
631122	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- stukgoederen	3	0	10	100			50	2	2	100	B	D		GELUID
631123	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	4	30	200	300			30	2	2	300	B			GELUID
631124	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	5	50	500	700		Z	50	3	3	700	B			GELUID
631125	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4	50	300	200			50	2	2	300				STOF
631126	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5	100	500	300		Z	100	3	3	500				STOF
631127	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4	50	300	300			50	2	2	300	B			STOF GELUID
631128	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5	50	500	500		Z	100	3	3	500	B			STOF GELUID
631129	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- olie, LPG, e.d.	5	100	0	50			700	2	3	700	B		L	GEVAAR
6311210	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	- tankercleaning	4	300	10	100			200	1	2	300	B			GEUR
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3	30	10	50	C		30	2	2	50		D		GELUID
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	POST EN TELECOMMUNICATIE														-
641	Post- en koeriersdiensten	Post- en koeriersdiensten	2	0	0	30	C		0	2	1	30				GELUID
642A	Telecommunicatiebedrijven	Telecommunicatiebedrijven	1	0	0	10	C		0	1	1	10				GELUID
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3	10	0	50			10	2	1	50	B	D		GELUID
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	10	10	30			10	2	2	30		D		GELUID

SBI	HOOFD	OMSCHRIJVING	CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L	MAATGEVEND ASPECT
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	0	0	10			0	1	1	10				GELUID
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK														-
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	30	10	30			30	1	1	30				GEUR GELUID GEVAAR
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3	50	10	30			50	1	1	50	B	D		GEUR GEVAAR
74813	Foto- en filmontwikkelcentrales	Foto- en filmontwikkelcentrales	2	10	0	30	C		10	2	1	30	B			GELUID
7525	Brandweerkazernes	Brandweerkazernes	3	0	0	50	C		0	1	1	50				GELUID
90	MILIEUDIENSTVERLENING	MILIEUDIENSTVERLENING														-
900010	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:														-
900011	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	- < 100.000 i.e.	4	200	10	100	C		10	2	1	200				GEUR
900012	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	- 100.000 - 300.000 i.e.	4	300	10	200	C	Z	10	2	1	300				GEUR
900013	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	- >= 300.000 i.e.	5	500	10	300	C	Z	10	3	2	500				GEUR
900014	Afvalwaterinzameling: rioolgemaal	Afvalwaterinzameling: rioolgemaal	2	30	10	10	C		10	1	1	30				GEUR
90002A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3	50	30	50			10	2	1	50				GEUR GELUID
90002B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3	30	50	50			10	2	1	50	B			STOF GELUID
90003A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	Afvalverwerkingsbedrijven:														-
90003A1	Afvalverwerkingsbedrijven:	- mestverwerking/korrelfabrieken	5	500	10	100	C		10	3	3	500				GEUR
90003A2	Afvalverwerkingsbedrijven:	- kabelbranderijen	3	100	50	30			10	1	1	100	B		L	GEUR
90003A3	Afvalverwerkingsbedrijven:	- verwerking radio-actief afval	6	0	10	200	C		1500	1	1	1500				GEVAAR
90003A4	Afvalverwerkingsbedrijven:	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3	50	10	30			10	1	2	50			L	GEUR
90003A5	Afvalverwerkingsbedrijven:	- oplosmiddeltherugwinning	3	100	0	10			30	1	2	100	B	D	L	GEUR
90003A6	Afvalverwerkingsbedrijven:	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4	300	200	300	C	Z	50	3	3	300	B	D	L	GEUR GELUID
90003A7	Afvalverwerkingsbedrijven:	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2	10	10	30			10	1	1	30	B		L	GELUID
90003B	Vuilstortplaatsen	Vuilstortplaatsen	4	300	300	300			10	3	3	300	B			GEUR STOF GELUID
90003C	Vuiloverslagstations	Vuiloverslagstations	4	200	300	300			30	3	3	300	B			STOF GELUID
90003D0	Composteerbedrijven:	Composteerbedrijven:														-
90003D1	Composteerbedrijven:	- open	5	700	300	200			50	3	2	700	B			GEUR
90003D2	Composteerbedrijven:	- gesloten	3	100	50	100			50	3	1	100	B			GEUR GELUID
91	DIVERSE ORGANISATIES	DIVERSE ORGANISATIES														-
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	OVERIGE DIENSTVERLENING														-
93011A	Wasserijen en strijkinrichtingen	Wasserijen en strijkinrichtingen	3	30	0	50	C		30	2	1	50				GELUID
93011B	Tapijtreinigingsbedrijven	Tapijtreinigingsbedrijven	3	30	0	50			30	2	1	50			L	GELUID
93012	Chemische wasserijen en ververijen	Chemische wasserijen en ververijen	2	30	0	30			30	2	1	30	B		L	GEUR GELUID GEVAAR
93013A	Wasverzendinrichtingen	Wasverzendinrichtingen	2	0	0	30			0	1	1	30				GELUID
93013B	Wasserettes, wassalons	Wasserettes, wassalons	1	10	0	10			0	1	1	10				GEUR GELUID

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

kaart(en)

