

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Vast te stellen bestemmingsplan

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Plannummer Fase 1:	NL.IMRO.1621.BP0187-VAST
Plannummer Fase 2:	NL.IMRO.1621.BP0201-VAST
Plannummer Wonen:	NL.IMRO.1621.BP0204-ONTW

Datum: 31 oktober 2019
Werknummer: 618.102.10

KuiperCompagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	17 mei 2018	Concept	
Voorontwerp	29 juni 2018		
• Inspraak • Overleg	17 juli t/m 10 september 2018		
Ontwerp	1 april 2019		Gesplitst in twee deelplangebieden
Terinzagelegging	26 april 2019 t/m 6 juni 2019		
Vast te stellen	31 oktober 2019		Verdere opsplitsing van fase 2: totaal 3 deelplannen. De opsplitsing heeft geen gevolgen voor de procedure van Fase 1. De toelichting blijft ongewijzigd. Wel zijn op basis van de ingediende Zienswijzen de regels op enkele onderdelen aangepast
Vaststelling			

Projectleider gemeente:
Projectleider KuiperCompagnons:

mevrouw drs. J. van Dijk
mevrouw J.M. Verweij BBE

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	1
1.1.	Bij het plan behorende stukken	1
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Ontwikkelingen	7
2.4.	Juridische aspecten	12
3	Ruimtelijke Ordening	22
3.1.	Rijksbeleid	24
3.2.	Provinciaal beleid	24
3.3.	Gemeentelijk beleid	27
4	Natuur	32
4.1.	Kader	32
4.2.	Onderzoek en conclusie	33
4.3.	Conclusie	33
5.	Water	34
5.1.	Kader	34
5.2.	Onderzoek	37
5.3.	Conclusie	39
6.	Archeologie en cultuurhistorie	40
6.1.	Archeologie	40
6.2.	Cultuurhistorie	42
7.	Milieu	44
7.1.	Algemeen	44
7.2.	M.e.r.-beoordeling	44
7.3.	Bodemkwaliteit	44
7.4.	Akoestische aspecten	44
7.5.	Luchtkwaliteit	45
7.6.	Milieuzonering	46
7.7.	Externe veiligheid	46
7.8.	Overige belemmeringen	48
7.9.	Duurzaamheid	52
8	Uitvoerbaarheid	58
8.1	Economische uitvoerbaarheid	58
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

8.3	Handhavingsaspecten	59
-----	---------------------	----

9	Procedure	60
----------	------------------	-----------

9.1	Vorbereidingsfase	60
-----	-------------------	----

9.2	Ontwerpfase	60
-----	-------------	----

9.3	Vaststellingsfase	61
-----	-------------------	----

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Bijlage 2: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”

Deel A: Inleiding

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” bestaan uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Ook het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels. De plannen gaan vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” van de gemeente Lansingerland bieden een juridisch-planologische regeling voor het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein ‘Oudeland’ in het zuidwesten van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark is voor een deel ontwikkeld; een deel ligt nog braak. Het voorgaande plan voor het gebied dateert uit 2011 en is dus - wettelijk gezien - nog niet aan herziening toe, maar de voorgaande regeling wordt in de praktijk als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst is.

In de praktijk is gebleken dat het vorige bestemmingsplan te nauwe regels had ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legde het bestemmingsplan uit 2011 de hoeken waarin verplicht gebouwd moet worden vast en waren veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidde tot zeer incurante kavels. Het gevolg was dat er noodmaatregelen genomen werden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of werden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder andere ingegeven door veranderde technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen.

De inhoudelijke wijzigingen binnen de nieuwe bestemmingsplannen

De milieucategorieën en zonering blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. In fase 1 wordt, binnen de bestemming “Bedrijventerrein” en “Bedrijf” tezamen, tevens één extra horecavoorziening uit categorie 1 mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt, aanvullend op het voorgaande plan, in fase 2 de realisatie van één hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat.

In ‘Oudeland 2019 – Wonen’ worden de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

nog in ontwikkeling. De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

Waarom drie bestemmingsplannen?

In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van één bestemmingsplan voor heel Oudeland. Ten tijde van de ontwerpfase is er echter voor gekozen om het plan te splitsen in drie verschillende plangebieden. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zitten in fase 2. Om te voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. 'Oudeland 2019 – Wonen' omvat globaal de (deels in ontwikkeling zijnde) woonkavels en het gemaal aan de zuid- en westzijde van het plangebied. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Gelet hierop zijn er drie bestemmingsplannen, één voor elk plangebied. In juridisch opzicht wordt het bestemmingsplan voor fase 2 gekoppeld aan het exploitatieplan voor dat gebied, en het bestemmingsplan voor de woonkavels aan het exploitatieplan voor dat gebied. Afbeelding 1.2. geeft de grens tussen de deelplangebieden aan.



Afbeelding 1.2.: begrenzing deelplangebieden (fase 1,2 en globaal de woonbestemmingen)

De drie bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland. De toelichting van beide plannen is, gezien het bovenstaande, geheel identiek. Deze is bij beide bestemmingsplannen opgenomen. De verbeelding en de regels zijn uiteraard wel in twee delen 'geknip't'. De regels zijn voor beide plannen zoveel mogelijk

hetzelfde, maar uiteraard zijn bestemmingen en/of aanduidingen die alleen in één plandeel voorkomen, alleen in die regels opgenomen.

Waar in deze toelichting wordt gesproken over ‘het plangebied’, wordt het gehele Oudeland bedoeld, en niet de afzonderlijke deelgebieden.

Overigens was ten tijde van de voorontwerpfase ook de naam van het plan nog anders, te weten “Bedrijvenpark Oudeland 2018”. Omdat inmiddels duidelijk is dat de vaststelling in 2019 zal zijn, is de naam gewijzigd naar “Bedrijvenpark Oudeland 2019” (respectievelijk fase 1, 2) en “Oudeland 2019 - Wonen” (globaal gezien de woonbestemmingen). Omdat de voorontwerpfase niet juridisch bindend is, heeft dat verder geen gevolgen.

Het uitsplitsen van de woonbestemmingen in een separaat deel heeft plaatsgevonden na de terinzagelegging van het voorontwerp van bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Oudeland 2019’ (respectievelijk fase 1 en 2). De plantoelichting is aangepast op het uitsplitsen in drie separate delen. Het betreft echter uitsluitend hoofdstuk 1, de inleiding van het bestemmingsplannen. De overige hoofdstukken zijn identiek.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een groenzone bedoeld voor natuur en recreatie. Tevens liggen hier agrarische gronden. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Zuidersingel en op ongeveer een kilometer in zuidelijke richting bevindt zich de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenweg.

De globale begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

1.4. Voorgaande plannen

Met voorliggende bestemmingsplannen wordt het hierna genoemde bestemmingsplan en wijzigingsplan vervangen (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan / wijzigingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Oudeland	31-03-2011
Bedrijvenpark Oudeland, perceel B2b, Fase 3, Huygensstraat	28-11-2011
Wijzigingsplan Perceel A3	25-09-2018

1.5 Leeswijzer

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

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein Oudeland in Berkel en Rodenrijs, en de strook bestaande woningen aan de zuidwestelijke randen van het plangebied. Een deel van de woonkavels langs de Molenweg is momenteel nog in ontwikkeling.

2.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

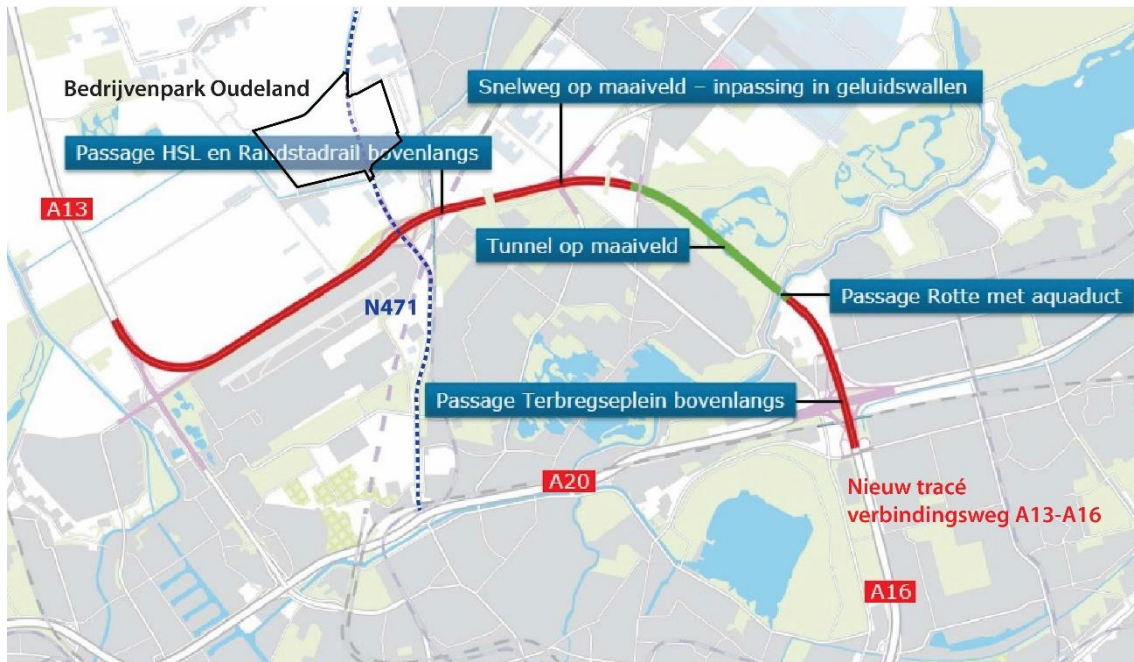
Het open landschap rondom Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als landschappelijk element, en de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Het oostelijke deel van het bedrijventerrein Oudeland heeft een omvang van circa 40 hectare en is grotendeels uitontwikkeld. In het westelijke deel van het plangebied is momenteel nog weinig gebouwd.

De randen van het gebied hebben een ‘perifeer’ karakter. Dit uit zich in een grote diversiteit aan functies en bebouwing in de randen. De westelijke en zuidelijke rand van het plangebied bestaat vooral uit woonbebouwing. De woningen aan de zuidelijke rand zijn gelegen aan de Zuidersingel en de woningen aan de westrand aan de Molenweg. Het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs grenst aan de oostzijde van het plangebied. Dit is voornamelijk in gebruik als lokaal en deels regionaal verzorgend bedrijventerrein. Het terrein biedt plaats aan enkele grootschalige bedrijven en verder aan een menging van kleinere bedrijvigheid.

Ontsluiting en infrastructuur

Het bedrijventerrein Oudeland is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. In 2019 start de aanleg van de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 ten zuiden van het bedrijventerrein: de Verlengde A16. Door deze rechtstreekse verbinding rijdt het verkeer op deze snelwegen straks vlotter door en is er meer rust op het onderliggend wegennet, waaronder de N471. Afbeelding 2.1. geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 2.1.: het tracé van de toekomstige Verlengde A16, ten opzichte van Oudeland.

De N471 vormt de primaire ontsluitingsweg van het gebied. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noordzuidelijke richting. Het oostelijke deel en een deel van het westelijke gebied direct grenzend aan de N471 wordt via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

Ter plaatse van het al ontwikkelde plangebied, het oostelijke deel van het plangebied, bestaat de interne infrastructuur uit een drietal wegen dat parallel loopt aan de N471 met enkele tussenverbindingen. Het nog niet ontwikkelde westelijke deel van het plangebied is op dit moment beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer; daar is slechts de Laan van Koot aanwezig: een oude ontsluitingsweg die vanaf de Rodenrijseweg het plangebied in noordelijke richting insteekt en het centraal gelegen boerderijcluster ontsluit.

In zowel het oostelijke als het westelijke gedeelte is rekening gehouden met stoepen en een aantal afzonderlijke fietspaden. Ten zuiden van het plangebied liggen de Zuidersingel en de Rodenrijseweg, die deel uitmaken van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs, waarvan de Industrieweg in het noorden een aansluiting heeft op de Oudelandselaan en in het zuiden op de Rodenrijseweg. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied. Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

Gelet op het bovenstaande is de ontsluiting van het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

2.3. Ontwikkelingen

2.3.1 Voorgaande plannen

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld. In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerkelijking van het plan. Het Masterplan alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. In januari 2004 is het definitieve Masterplan Bedrijventerrein Oudeland vastgesteld.

Het voorgaande bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” is door de raad van de Gemeente Lansingerland op 31 maart 2011 is vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is ook het beeldkwaliteitsplan herzien. Het Beeldkwaliteit Bedrijvenpark Oudeland (d.d. mei 2014) geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de ontwikkeling van Oudeland.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Kenmerkend voor het bedrijvenpark is de bestaande steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 m dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland). Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid van de hoofdstructuur. Deze dragende lijnen worden gevormd door:

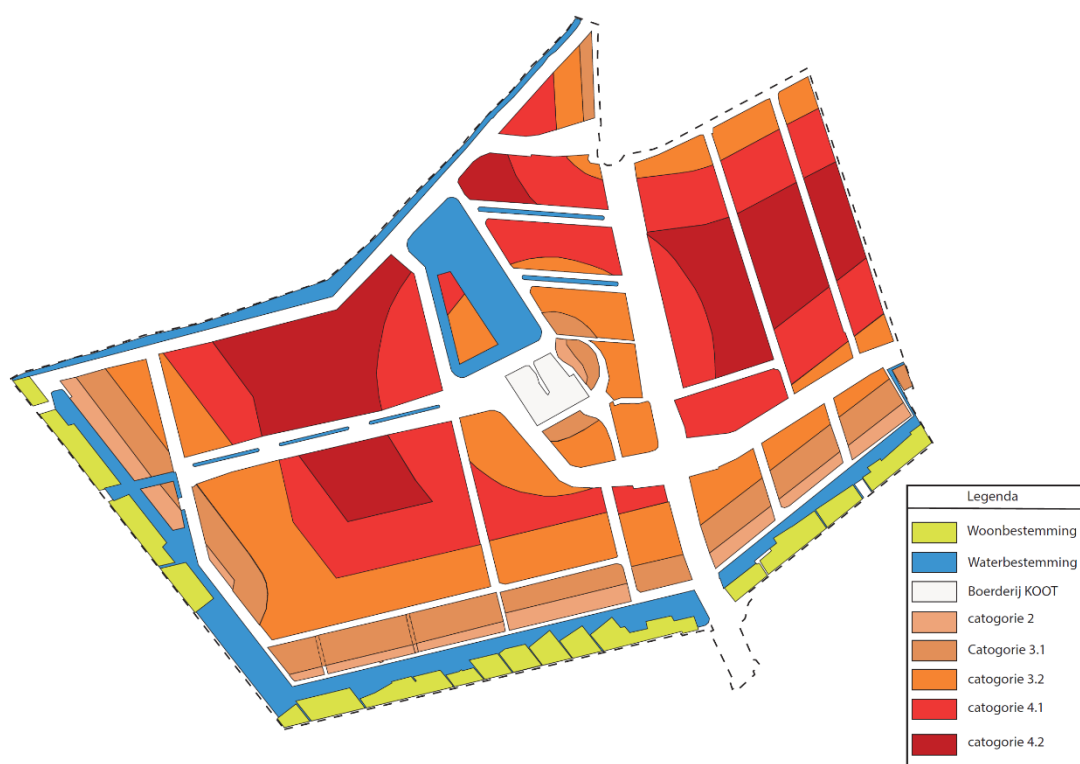
- De N471: een regionale verbinding die de entree van Berkel en Rodenrijs vormt. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk van opzet.
- De Marconisingel: deze weg staat dwars op de N471, is oost-west georiënteerd en vormt de centrale ontsluiting van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel met aan de noordzijde een brede groene zone met de steilrand.
- De Oudelandselaan, die het bedrijvenpark met de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder verbindt. De laan vormt daarmee een de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. De bebouwing aan de zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.
- De bedrijfsstraten, die voornamelijk noord-zuid zijn georiënteerd en daarmee aansluiten op de oorspronkelijke kavelstructuur van het gebied.

2.3.3 Ontwikkelingen

De regeling binnen het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland werd als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst was. Voorliggend bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar voorziet wel in een ruimere en meer flexibele regeling, waarbij de beoogde kwaliteiten van het terrein behouden blijven. De milieucategorieën blijven onveranderd (afbeelding 2.2).

Het toestaan van een hogere bouwhoogte voor een deel van het bedrijventerrein is een van de punten waarop het bestemmingsplan herzien wordt. De afgelopen jaren is het vanuit technisch oogpunt voor logistieke bedrijven wenselijker een hogere bouwhoogte te hanteren. Daarnaast is het vanuit een intensief ruimtegebruik van belang dat logistieke panden een zo optimaal mogelijke hoogte hebben. Maatgevend hierbij is vrije hoogte van tenminste 12,20 m. Met de huidige stand van de sprinklertechnieken is dit de optimaal realiseerbare bouwhoogte. De dakgoothoogte komt daarbij uit op 14,25 m. Binnen deze hoogte kunnen eventueel 3 tussenvloeren gerealiseerd worden indien er andere activiteiten plaatsvinden.

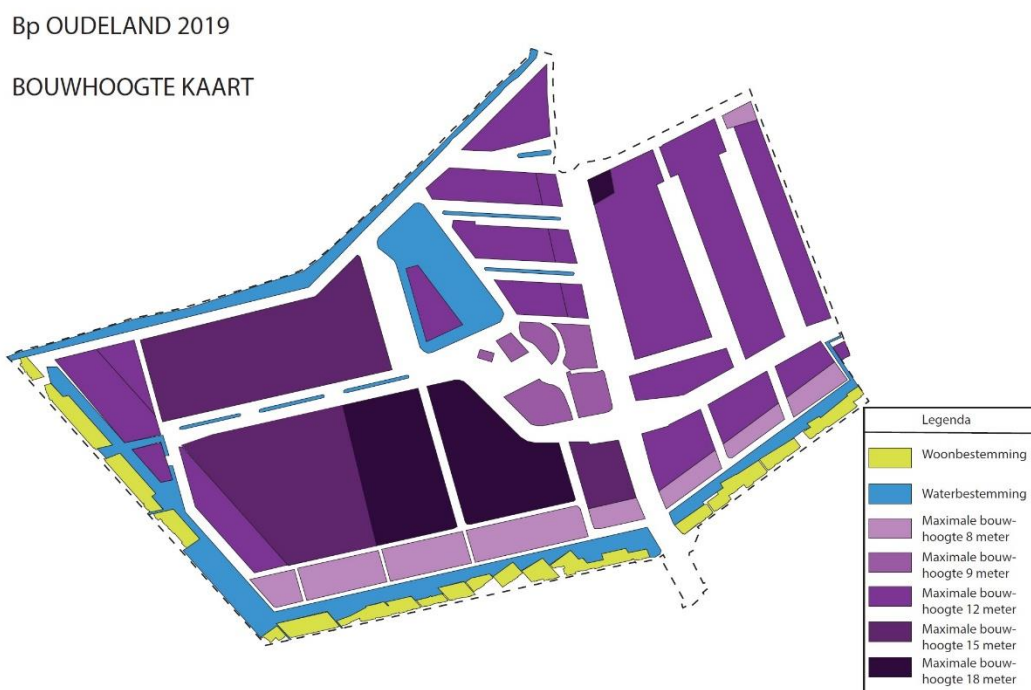
De hogere bouwhoogte die dus op vrijwel het gehele bedrijventerrein gewenst is komt voort uit de snelle ontwikkelingen in de logistieke sector die leiden tot nieuwe standardeisen, zoals hierboven reeds beschreven. Ook in andere bestemmingsplannen voor logistieke bedrijven in Nederland zien we de hoogte toenemen.



Afbeelding 2.2.: Milieucategorieën op bedrijventerrein Oudeland



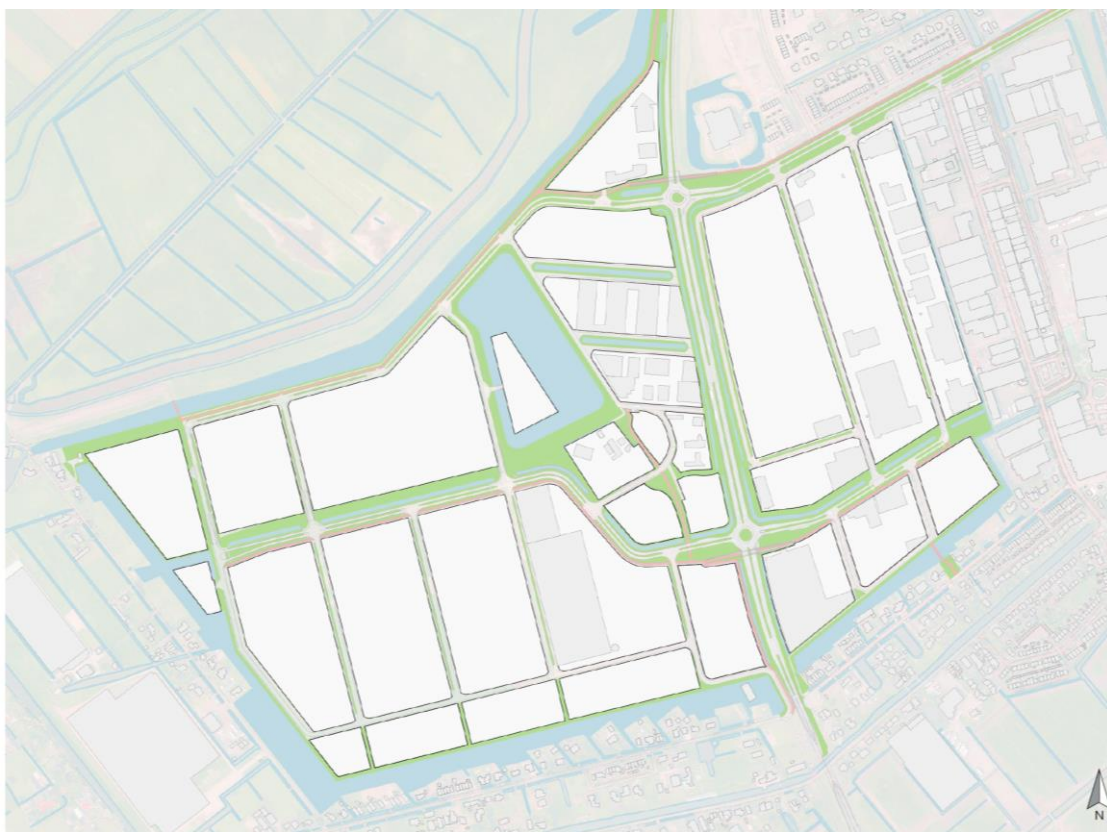
Afbeelding 2.3: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de bestaande situatie



Afbeelding 2.4: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de nieuwe situatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een wegverbinding over het water langs de Molenweg mogelijk. Hiermee worden de Molenweg en het bedrijventerrein Oudeland verbonden. Deze verbinding kan bijdragen aan een betere en veiligere verkeersafwikkeling op de Molenweg en de Zuidersingel. Het toenemende (vracht)verkeer op de Molenweg en de Zuidersingel, in combinatie met het veranderende karakter van de Zuidersingel als woonstraat, ligt hieraan ten grondslag. Tevens kan deze verbinding dienen als calamiteitenontsluiting ten behoeve van het bedrijventerrein. De verbinding kan worden vormgegeven als brug of als dam-met-duiker.

Voor de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark wordt voorzien in een actuele bestemmingsregeling. In aanvulling op de voorliggend bestemmingsplan is tevens het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Het beeldkwaliteitsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2018" van september 2018 is opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Uiteraard zijn het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming gebracht.



Afbeelding 2.4.: Stedenbouwkundige plankaart Oudeland, september 2018

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard (Modelplanregels versie 2.6) met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het

coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2 Planmethodiek

De bestemmingsplannen omvat een deels ontwikkeld (fase 1) en deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein (fase 2), met aan de zuid- en westzijde woningen (opgenomen in 'Oudeland 2019 – Wonen' omdat een deel van de woonkavels langs de Molenweg nog ontwikkeld moeten worden). De voorgaande regeling is zoveel mogelijk vereenvoudigd, en, waar nodig, afgestemd op de Modelplanregels van de gemeente Lansingerland.

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- de regeling met betrekking tot gevellijnen is vereenvoudigd;
- enkele bouwvlakken zijn samengevoegd, waarbij de tussenliggende verkeersbestemming niet meer specifiek is ingetekend maar globaler (door middel van een aanduiding) is geregeld;
- het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming "Bedrijf" is enigszins toegenomen;
- er wordt een hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat;
- er wordt een extra horecavestiging mogelijk gemaakt;
- naar aanleiding van de inspraak is het deel waar een hoogte van 18 m was opgenomen verlaagd naar 15 m;
- er wordt een wegverbinding, vormgegeven als brug of dam-met-duiker, over het water langs de Molenweg toegestaan.

2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in de drie bestemmingsplannen voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden midden in het plangebied (ten noorden van de Marconisingel, aan de linkerzijde van de N471) rondom het boerderijcluster, als voortzetting van de voorgaande situatie. Deze gronden hebben een fysiek andere verschijningsvorm dan de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein', daarom is er een andere bestemmingsregeling opgenomen.

Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn tevens bestemd voor (bedrijfs)gebonden kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en ten slotte voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, al dan niet met een maximum bebouwingspercentage. De maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. In afwijking daarvan mag per perceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan. Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10% en het afwijken van de gevellijn als hiermee een betere indeling van het terrein kan worden bereikt. Ook is er een afwijkmogelijkheid voor het verhogen van de bouwhoogte van andere bouwwerken.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De bedrijfskantoren zijn gekoppeld aan een bedrijfsgebouw en zijn beperkt qua bedrijfsvloeroppervlakte. Verder is geregeld welke niet bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan en welke detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. Voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied wordt verwezen naar de algemene regels. Ook is geregeld wanneer maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Bedrijf – Gemaal

De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. Deze gronden zijn bestemd voor waterstaatsdoeleinden, alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen. Gebouwen dienen te worden opgericht in het op de kaart aangegeven bouwvlak en mogen niet meer dan 3 meter bedragen. Bij ieder gebouw mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Bedrijf – Waarde cultuurhistorie

De bestemming is opgenomen voor de voormalige boerderij (Boerderij Koot) gelegen ten zuiden van de centrale waterplas op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel van Koot. Er is hiervoor ook een specifieke bouwaanduiding opgenomen ('specifieke bouwaanduiding - monument'). Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Ten slotte zijn de gronden ook bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden, terreinen en beplanting eigen zijnde natuurwaarden.

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vast te stellen, 31 oktober 2019

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarvoor een maximum bebouwingspercentage kan gelden. De hoogte is op de verbeelding aangeduid en de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Voor de monumentale boerderij wordt uitgegaan van de bestaande maatvoering. Verder mogen ook bij ieder hoofdgebouw andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken en om een woonfunctie bij de monumentale boerderij toe te staan. Ten slotte is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Bedrijventerrein

De bestemming is opgenomen voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied waarop bedrijfsvestigingen zijn toegestaan; oftewel de al ontwikkelde en nog te ontwikkelen bedrijfspercelen. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn tevens bestemd voor specifieke detailhandel, horeca (categorie 1, onder a en categorie 3), (bedrijfsgebonden) kantoren, een afhaalpunt, en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemming nog zes functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG), ontsluitingswegen, natuurvriendelijke oevers, groenstroken en een hotel, inclusief eventueel terras, op het eiland langs de Singerstraat.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en ieder perceel mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Er zijn twee verschillende aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gevellijn' opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding – gevellijn 1' langs de Marconisingel, waar minimaal 75% van deze gevellijn per perceel moet worden ingevuld met een gevel van een (hoofdgebouw), en specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2' langs de Zappelinstraat, waar minimaal 50% van deze aanduiding moet worden opgepakt door een gevel van een (hoofd)gebouw. De overige delen van deze gevellijnen moeten met een groene erfafscheiding – conform het beeldkwaliteitplan – worden opgepakt. Van deze bepalingen kan worden afgeweken als op basis van het advies van een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in een kwalitatief vergelijkbare situatie. Deze regeling is nieuw en vereenvoudigd ten opzichte van het voorgaande plan, waarin verplichte voorgevelrooilijnen waren opgenomen inclusief gedetailleerde regels. Deze regels werden als te strikt ervaren.

Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van de detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG) gelden aparte bouwregels. Verder wordt de minimum en maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen al dan niet in (een gedeelte van) het bouwvlak aangeduid. In afwijking van de al dan niet aangeduide maximum bouwhoogte mag per bouwperceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van horeca in categorie 1, moeten gebouwen eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan.

Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden opgenomen ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%) en andere bouwwerken. Voor bedrijfsgebonden- en zelfstandige kantoren, horeca (categorie 1, ter plaatse van de aanduiding en categorie 3) en detailhandel zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemmingen drie functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van een (provinciaal) fietspad, telecommunicatiedoeleinden en kruisende verkeersverbindingen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Enkel ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden mogen gebouwen worden gebouwd, ter plaatse van de bijbehorende aanduiding.

Tuin

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal toegestaan, waarvoor bepaalde eisen gelden. Verder zijn andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan.

Overigens vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit de voorgaande bestemming. Verder vervangt deze bestemming de voorgaande bestemming 'Tuin - Parkeren'.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. De gronden zijn bestemd voor wegen met niet meer dan twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsoorteer-stroken ten behoeve van invoegend of afslaand verkeer, en voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een (provinciaal) fietspad en een functieaanduiding ten behoeve van een tunnel. Ten behoeve van de parkeervoorzieningen bij de geprojecteerde woningen aan de Molenweg is een specifieke functieaanduiding opgenomen die parkeervoorzieningen ter plaatse mogelijk maakt. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde en/of aanwezige (hoofd)watergangen. Dit wil overigens niet zeggen dat elders geen watergangen zijn toegestaan; de functie 'water' is in vrijwel alle andere bestemmingen ook toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn vier functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van oevers ('oever'), bruggen en/of duikers ('verkeer'), een brug ('brug') en ten behoeve van een natuurvriendelijke oever ("specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever"). In principe mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de water- en verkeersveiligheid gewaarborgd is. Er is een echter afwijkmogelijkheid voor het bouwen van andere bouwwerken. Ook zijn er ter plaatse van de aanduidingen 'oever', 'verkeer' en 'brug' andere bouw mogelijkheden. Er geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'oever' een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. De gronden met de aanduiding 'verkeer' zijn bestemd voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is ook gemotoriseerd (auto)verkeer toegestaan.

Wonen

Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een specifieke woonbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een beroep aan huis, waarbij het maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Verder zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximum goothoogte en/of bouwhoogte is aangeduid. Indien deze aanduiding ontbreekt, dan is de maximum goothoogte 6 m en de maximum bouwhoogte 10 m. Verder mogen de gebouwen worden

afgedekt met een kap van ten hoogste 45°. Ook kan een aanduiding zijn opgenomen die het maximum grondoppervlak van het hoofdgebouw (de woning) in vierkante meters aangeeft. Verder zijn de (bestaande) afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor wat betreft vrijstaande woningen en woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen geregeld. Dakkapellen zijn toegestaan, evenals bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen. Deze bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Afgezien van deze regel, zijn er nog aanvullende bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Het bouwen van andere bouwwerken is toegestaan.

Er zijn meerdere mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken, onder meer om het bouwvlak met ten hoogste 30% uit te breiden op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft.

Leiding - Gas

Voor de aanwezige (ondergrondse) aardgastransportleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende (ondergrondse) aardgastransportleidingen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de (ondergrondse) aardgastransportleiding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Het betreft de waterkeringen langs de Boezemvaart. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels ten aanzien van de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Deze regels gaan niet op voor bestaande ondergeschikte bouwdelen. Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene aanduidingen geregeld. Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen is een vrijwaringszone opgenomen. Verder zijn een aantal veiligheidszones opgenomen ten behoeve van Rotterdam - The Hague Airport, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende bouwhoogtes (zie ook paragraaf 7.8 Van deze toelichting). Binnen deze zones gelden beperkingen voor hoge gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, beroep aan huis, ondergeschikte bouwdelen, het ophogen en afgraven van gronden, de breedte van in- en uitritten en dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen, waarin het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland" (vastgesteld op 30 maart 2017) is opgenomen. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning af te wijken, onder meer ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden: voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en de waterhuishouding, voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen en voor het wijzigen van maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen (verwijderen, wijzigen en toevoegen daarvan). Overigens zijn de wijzigingsbevoegdheden (met de aanduidingen: "wro-zone-wijzigingsgebied 1" en "wro-zone-wijzigingsgebied 2") uit het voorgaande plan niet overgenomen; ter plaatse is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

2.4.5. Toelichting

Hoewel de geometrische plaatsbepaling en de regels de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan vormen, worden aan de toelichting van het bestemmingsplan hoge eisen gesteld. De toelichting, die wordt gevormd door het voorgaande document, is bedoeld om de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels te verantwoorden en te verduidelijken. Ook is in de toelichting aangegeven of het plan uitvoerbaar is.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het Rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Omdat met onderhavig plan de voorgaande regeling wordt vereenvoudigd, en het plan in hoofdzaak een conserverend plan betreft waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden maakt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uitmaken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vast te stellen, 31 oktober 2019

5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is vermeld is er met voorliggend plan sprake van een vereenvoudiging van de voorgaande regeling. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij een conserverend plan is er geen onderzoek naar behoefte nodig. De delen die nog bebouwd moeten worden, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid)

en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuur-historische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, wordt een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Locatiebeleid Kantoren (Verordening Ruimte)

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Het locatiebeleid draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra en aan de versterking van de agglomeratiekracht. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. De meeste concentratielocaties voor kantoren liggen bij een treinstation. Er zijn echter enkele uitzonderingen, waarbij dat expliciet is aangegeven. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kleine kantoren, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m². De verordening sluit niet uit dat twee of meer kleine kantoren geschakeld worden gerealiseerd. Ook kunnen zich in een klein kantoor meerdere bedrijven of ZZP'ers vestigen. Het is echter niet de bedoeling dat teveel geschakelde bouweenheden leiden tot een fors volume dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.

Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.

In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan maakt de vestiging van bedrijfsgebonden en zelfstandige kantoren mogelijk. Deze mogelijkheden worden niet uitgebreid ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Voor bedrijfsgebonden kantoren geldt dat de koppeling tussen de functie en kantoor specifiek is opgenomen in de regels van Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het Locatiebeleid Kantoren van de provincie Zuid-Holland.

Locatiebeleid Detailhandel (Verordening Ruimte 2014)

Het provinciale detailhandelsbeleid is enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Detailhandel levert een essentiële bijdrage aan de levendigheid en de attractiviteit van de stad- en dorpscentra.

Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel'). Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan maakt, als voortzetting van de mogelijkheden uit het voorgaande plan, de vestiging van specifieke detailhandel mogelijk. De specifieke branches, locatie en aard en omvang van de detailhandel zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Detailhandel is hier toe slechts onder voorwaarden mogelijk, als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en/of langs de N471. De bestemmingsregeling is afgestemd op de regels uit de verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vast te stellen, 31 oktober 2019

Doorwerking plangebied

Oudeland ontwikkelt zich als een modern gemengd bedrijventerrein. In Oudeland zijn plannen voor de ontwikkeling van een perifeer detailhandelscentrum met autohandel, bouwen tuinmarkt, meubels en andere grote goederen. Het wordt gecombineerd met kantoorvoorzieningen en uitgaansgelegenheden die minder goed in de woonomgeving kunnen worden ondergebracht en veel verkeer aantrekken. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van aanwezige infrastructuur en parkeervoorzieningen. De gunstige ligging ten opzichte van de Mainport Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport maakt dat zich op Oudeland veel internationaal georiënteerde, kennisintensieve bedrijvigheid vestigt. Oudeland is in 2020 vrijwel volledig ontwikkeld. Er ligt dan een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. De bestaande regeling uit het voorgaande bestemmingsplan wordt met onderhavig plan vereenvoudigd. Er is sprake van een conserverend plan waardoor het plan past binnen het gemeentelijke beleid omdat er geen significante inhoudelijke veranderingen worden opgenomen.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

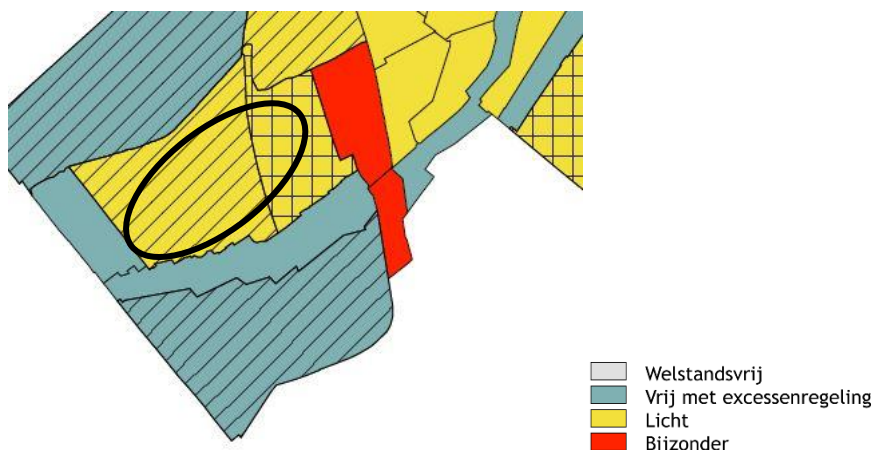
Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.

Doorwerking plangebied

Bedrijvenpark Oudeland valt onder het welstandsniveau 'licht' (met nadere aanduiding 'ontwikkelingsgebied' en 'transformatiegebied'), zie afbeelding 3.1. Het lichte welstandsniveau houdt, tegen de achtergrond van de bovengenoemde uitgangspunten, het volgende in:

- voor de randen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte rond het betreffende bedrijventerrein gelden dezelfde criteria als bij het welstandsniveau bijzonder
- voor de overige gebieden gelden de criteria voor 'vrij met excessenregeling'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Oudeland

In mei 2014 is door de Gemeente Lansingerland een (eerste) beeldkwaliteitplan opgesteld voor Bedrijventerrein Oudeland. In september 2018 is het beeldkwaliteitplan geactualiseerd. Dit plan is als bijlage 2 bij de regels gevoegd en gesteld is dat elk bouwplan eraan moet voldoen.

Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is een modern, kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, representatief en vooral functioneel bedrijvenpark. Het plan omvat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke inrichting en ambitie waarbinnen de bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. De ontwikkelingen dienen in samenwerking met de ondernemers te worden gerealiseerd.

Het plangebied bestaat uit een hoog gelegen deel, Hoogland, en een lager gelegen deel, Laagland. Beide delen hebben een eigen karakteristieke bedrijvenstraat. De oost-westelijk gelegen hoofdontsluiting van Oudeland, de Marconisingel, scheidt deze twee delen. Het beeld van deze weg wordt bepaald door het hoogteverschil tussen Hoogland en Laagland. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het typisch Hollandse landschap. De kenmerkende kavelstructuren met lange zichtlijnen zijn aanleiding geweest tot het stedenbouwkundig plan. De inrichting van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze plandelen.



Afbeelding 3.2.: Deelgebieden in Oudeland

Doorwerking plangebied

Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Voor de te (her)ontwikkelen locaties omvat het bestemmingsplan een flexibele regeling. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de actuele behoefte, binnen de kaders van de beeldkwaliteitsvisie voor bedrijventerrein Oudeland.

Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 is de Parapluherziening Parkeernormering Lansingerland vastgesteld. Via deze parapluherziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. De regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voor de te (her)ontwikkelen locaties zal rekening gehouden worden met de parkeernormen zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland.

4 Natuur

4.1. Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of uitwerkingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur/EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van

het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voor de volledigheid wordt nog het volgende vermeld. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' is een ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd met betrekking tot het leefgebied van de steenuil. In haar besluit van 3 december 2010 heeft het ministerie van LNV (EZLI) aangegeven dat voor de steenuil geen ontheffing noodzakelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (zie bijlage Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil). Door het uitvoeren van in deze bijlage genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt dan niet in het geding en een ontheffing is dan niet nodig.

De genoemde regelingen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In artikel 5, sublid 5.5.2 onder e van de planregels is geregeld dat er geen omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden is vereist. Voorwaarde is dat deze werken en werkzaamheden van ondergeschikte aard zijn binnen de bebouwing en uit nader onderzoek is gebleken dat dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen en/of steenuilen. Hiermee is de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil geborgd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000-gebieden of een Natuurnetwerk Nederland-gebied. Gelet hierop vormt onderhavig plan geen belemmering ten aanzien van de gebiedsbescherming.

4.3 Conclusie

Onderhavig plan levert, gelet op de conserverende aard, geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect 'natuur'.

5. Water

5.1. Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het voorgaande Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. We hechten verder als gemeente belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

5.2. Onderzoek

Waterbeheerder

In 2005 is een raamwerkdocument vergund door het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit was een leidraad met de algemene uitgangspunten voor de inrichting van Westpolder/Bolwerk en Oudeland. In december 2007 is deze vergunning aangevuld met een vergunning voor het watersysteem en maatregelen zoals opgenomen in het rapport 'Toetsing watersysteem Westpolder/Bolwerk en Oudeland'. De daarin opgenomen maatregelen zijn/worden uitgevoerd. Over de uitvoering van de maatregelen voor het watersysteem vindt regulier contact plaats met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' van 2011 is de watertoets doorlopen. De vereenvoudiging van de regeling die met onderhavig plan wordt bewerkstelligd beïnvloedt het watersysteem niet. Het verhard oppervlak verandert niet.

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

Huidige situatie en plan

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, met name aan de randen van het plangebied. Tevens bevindt zich aan de noordzijde, centraal in het plangebied, een nieuw aangelegde waterpartij.

Waterkwantiteit

De bestemmingen in dit bestemmingsplan wijzigen in vergelijking met bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 nauwelijks. In dit bestemmingsplan worden voornamelijk de (bouw)regels versoepeld. Het plangebied bestaat grotendeels uit bedrijventerreinen. Binnen deze bestemming mag 70% van de perceeloppervlakte worden bebouwd en in afwijking hiervan mag zelfs tot 100% worden bebouwd. Dit was echter in het voorgaande bestemmingsplan ook al het geval. Het verhard oppervlak verandert hierdoor niet. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Wonen'. De (bestaande) woningen mogen het bouwoppervlak met 30% verhogen. Ook dit was in het voorgaande bestemmingsplan al mogelijk. Het verhard oppervlak neemt niet toe, derhalve zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Veiligheid

In het noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. De waterkering is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wanneer er gebouwd wordt in de beschermingszone dient er een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het hoogheemraadschap van Delfland. Bij de situering van de kavels is hiermee rekening gehouden. De bestemmings- en bouwvlakken vallen buiten de beschermingszones.

Oppervlaktewatersysteem

Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrijverval)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken valt wordt afgevoerd op het oppervlakte water. Hemelwater dat op verharding van het perceel valt wordt via het hemelwaterafvoer (HWA) afgevoerd. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en treft indien nodig maatregelen om dit te voorkomen.

Het hemelwater vertraagd afvoeren is wenselijk. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Volksgezondheid

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

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. De ontwikkeling heeft geen significante invloed op het grondwater. De te realiseren functies worden op voldoende hoogte aangelegd, waardoor het grondwater deze functies niet belemmert. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staan met elkaar in verbinding, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebod- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger van het hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

De N471 kruist ter hoogte van de Rodenrijseweg de langs deze weg gelegen polderboezem. Ter weerszijde van de polderboezem is sprake van beschermingsstroken ingevolge de keur van het hoogheemraadschap. De keur kent verbodsbepalingen ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met name voor kaden, zones langs de kaden (beschermingszones) en zones langs (hoofd)watergangen.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van de aanwezige waterkering is voor het hoogheemraadschap.

Het beheer en onderhoud van de hoofdwatgang ten noorden van het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. De overige watergangen binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergangen zullen in het plan plaatsen worden gerealiseerd voor de tewaterlating van het benodigde onderhoudsmateriaal (boten). Deze plaatsen zullen in het groen worden aangelegd.

Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in de twee ontwerpbestemmingsplannen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die, naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft alleen een klein deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde: een klein deel het plangebied ligt in archeologische zone III en IV, met een laag en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt vanaf 100 m² en 500 m² bodemverstorende werkzaamheden én wanneer deze dieper reiken dan 50 en 30 cm – mv, een nadere afwegingsplicht. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Legenda

Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Zone

- Zone I: vrijstelling > 0 m² & 0,3 m -Mv
- Zone II: vrijstelling > 50 m² & 0,3 m -Mv
- Zone III: vrijstelling > 100 m² & 0,3 m -Mv
- Zone IV: vrijstelling > 500 m² & 0,3 m -Mv
- Zone V: vrijstelling > 500 m² & 1,0 m -Mv
- Zone VI: vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -Mv
- Lansingerland
- Onderzoeksgebieden

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2017

Archeologisch onderzoek Polder Oudeland

In 2009 is door Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Polder Oudeland. Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijke, het centrale en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied kreekafzettingen bevinden met aangrenzend

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vast te stellen, 31 oktober 2019

daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld. Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

6.1.3. Conclusie

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek, in dit plan niet nodig. Buiten dat geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

Bedrijventerreinen

In de nota is een paragraaf opgenomen met betrekking tot bedrijventerreinen. In deze paragraaf zijn een aantal ordenende principes en dragende kwaliteiten benoemd:

- heldere ruimtelijke structuur met een of enkele ontsluitingsstraten;
- functionele bebouwing met onderling verwante rechthoekige vorm;
- openbare ruimte gaat, waar functioneel, over in parkeer-, laad-/los- en opslagruimte bij de afzonderlijke bedrijven;
- bij recente terreinen aansluiting op omgeving met groen- en waterzones; handhaving historische (lijn)elementen;
- bij recente terreinen samenhang door consequente en zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

In het ruimtelijk beleid is het zaak voor de bedrijventerreinen een balans te vinden tussen 'regels stellen' en 'regels loslaten'. Waar de openbaarheid en de zichtbaarheid vanuit de omgeving gering is en geen historisch bepaalde ruimtelijke kwaliteit aanwezig is, hoeven weinig eisen ten

aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gesteld te worden. Inrichting en gebruik worden via het bestemmingsplan geregeld. Derhalve dienen in het bestemmingsplan karakteristieke landschapselementen te worden aangeduid en beschermd, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming.

Lintbebouwing

Voor de woningen langs de zuidwestelijk gelegen linten geldt dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Voor de lintbebouwing zijn volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het bestemmingsplan:

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte
- vaarten de bestemming 'water' geven

6.2.2. Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is één monument aanwezig. Het betreft een gemeentelijk monument: de boerderij aan de Laan van Koot. Het bestaande monument geniet een hoge mate van bescherming. Binnen dit bestemmingsplan is voor de monumentale bebouwing een "specifieke bouwaanduiding - monument" opgenomen, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige waarden.

De stedenbouwkundige structuur van Oudeland is gebaseerd op de oorspronkelijke kavelstructuur. Daarnaast is een waterrijke zone ontwikkeld als overgang naar de aangrenzende woonwijk. Hiermee wordt aangesloten op de omgeving en de aanwezige, landschappelijke elementen. De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met aanvullende randvoorwaarden op het gebied van woningaantallen en maximale bouw- en goothoogtes. Hiermee wordt het karakteristieke landschappelijk raamwerk bewerkstelligd.

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

7. Milieu

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

Belangrijk uitgangspunt dat hier vermeld moet worden, is dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan voorziet enkel in een vereenvoudiging van de juridische regeling en heeft dus een conserverend karakter. Dat maakt dat geen uitvoerige milieukundige onderbouwing nodig is, zoals bij een plan met een nieuw ruimtebeslag het geval zou zijn. In dit hoofdstuk worden evenwel kort alle milieuaspecten even benoemd, en wordt waar mogelijk teruggesproken op de onderzoeksresultaten van het voorgaande bestemmingsplan uit 2011.

7.2. M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderhaving plan heeft een conserverend karakter. De diverse milieuaspecten zijn in het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 onderzocht en afgewogen. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daardoor is het opstellen van een plan-MER niet zinvol.

7.3. Bodemkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Omdat er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, gelden er in principe geen belemmeringen vanuit de Wet bodembescherming. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

7.4. Akoestische aspecten

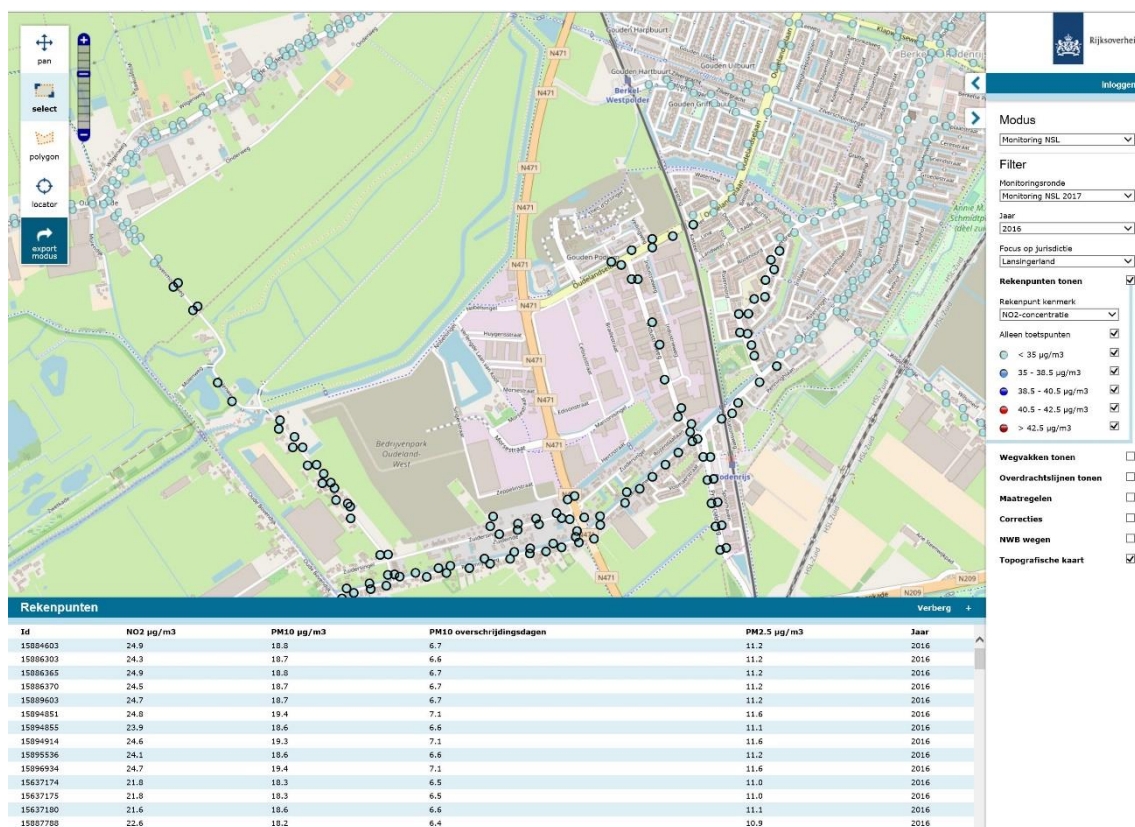
De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en van nieuwe geluidbronnen, zoals bedrijven. Binnen

het plangebied betreft dit de ontwikkeling van een bedrijventerrein en woningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is dit aspect onderzocht en afgewogen. De vestiging van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit ('grote lawaaimakers') is in het bestemmingsplan uitgesloten. Het terrein is derhalve niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied Oudeland bevinden zich voorts geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het voorliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen, de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In figuur 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2016.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool)

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied respectievelijk niet meer dan $28,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $18,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $11,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Dat betekent dat de jaargemiddelde grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en

de achtergrondconcentraties van deze stoffen verder zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.6. Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 7.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een vereenvoudiging van de voorgaande regeling waarbij geen directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In feite is er dus sprake van een conserverend plan. Ten opzichte van de voorgaande regeling worden geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn rechtstreeks toelaatbaar. Bedrijven in hogere milieucategorieën dan 1, zijn voorzien van een maatwerkbepemming. In analogie met de regeling uit het voorgaande plan is gewerkt met een inwaartse zonering, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarbij de richtafstanden zijn uitgezet ten aanzien van de omliggende gevoelige functies (zoals woningen).

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.7. Externe veiligheid

7.7.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van

risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.7.2 Onderzoek

Inzake 'externe veiligheid' is ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hieruit blijkt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding gelegen is. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 is voor deze gasleiding reeds een berekening voor het groepsrisico gemaakt en een verantwoording opgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden volstaan met een beschrijving van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Met betrekking tot bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd door de VRR:

1. Er is geen westelijke ingang tot het plangebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk, maar mogelijk voldoet de situatie wel.
2. Er dienen primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden aangebracht. De bestemming "water" moet geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.
3. Voor het bedrijfneiland in de plas dient een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang gerealiseerd te worden.

Primaire blusvoorzieningen zullen beschikbaar zijn binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 en de Marconisingel bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatgang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening, mits bereikbaar voor brandweerwagens (aslast van 10 ton) en de waterdiepte voldoende is. Het open water in het westelijke deel van het plangebied is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing. Met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid is voorzien in secundaire bluswatervoorzieningen. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende. Een tweezijdige toegang voor het bedrijfneiland wordt in het kader van ontvluchting gerealiseerd. De brug van de Singerstraat naar het bedrijfneiland wordt uitgevoerd met een minimale breedte van 6 meter (waarvan minimale 3,25 meter verhard) en een vrije doorrijhoogte van minimaal 4,2 meter. De brug zal berekend zijn op een asbelasting van minimaal 10.000 kilo. De eisen ten aanzien van de brug aan de Singerstraat zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een ontsluitingsweg vanaf de Molenweg mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het plangebied aan deze zijde bereikbaar voor hulpdiensten.

7.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

7.8. Overige belemmeringen

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

Leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beoogd de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leiding zijn er in het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

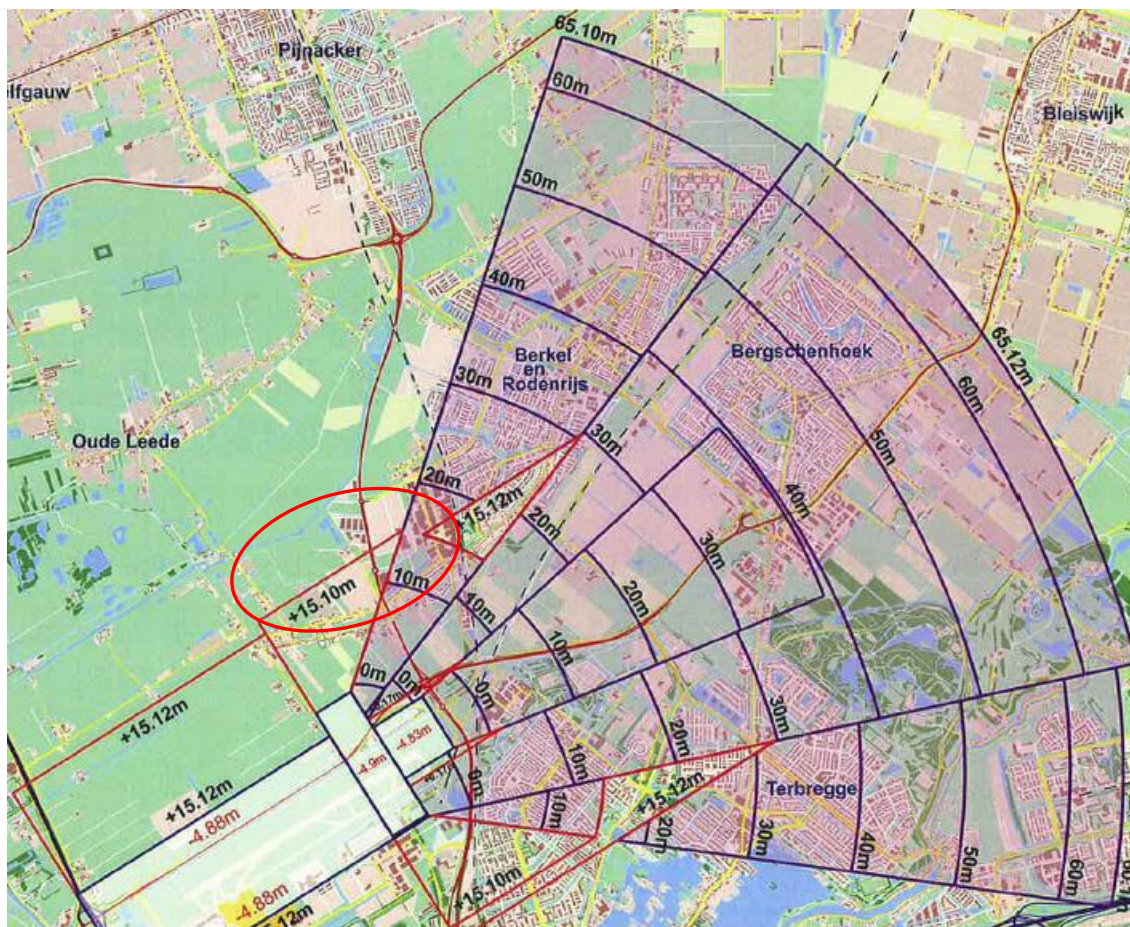
Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaart-criteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevinden zich drie toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn daarom de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 15,10 m’, ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 10 m’ en ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 20 m’.



Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24, het plangebied is rood omcirkeld

Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”

Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2”

Bestemmingsplan “Oudeland 2019 – Wonen”

Toelichting

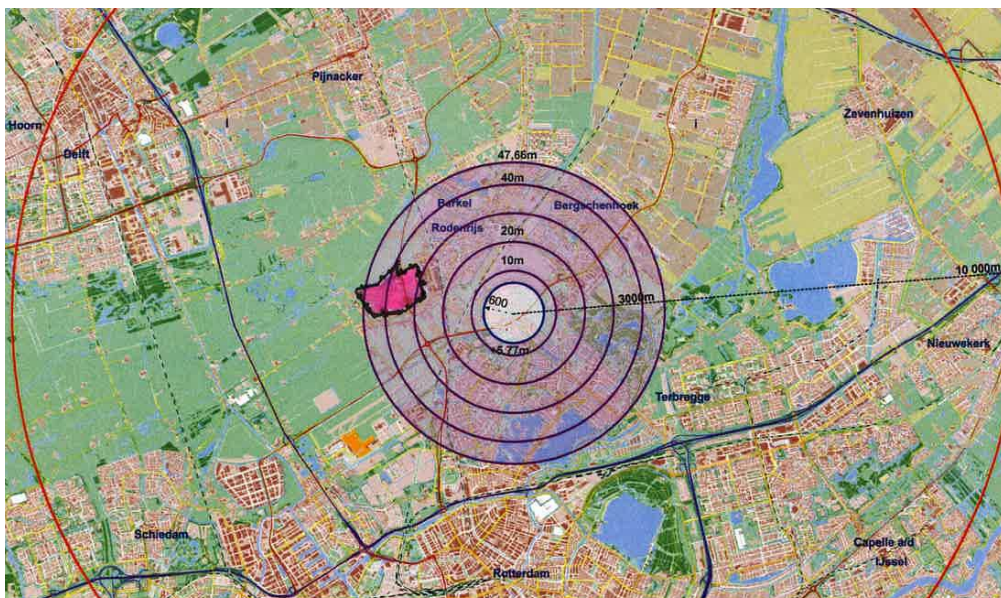
Vast te stellen, 31 oktober 2019

Akoestiek

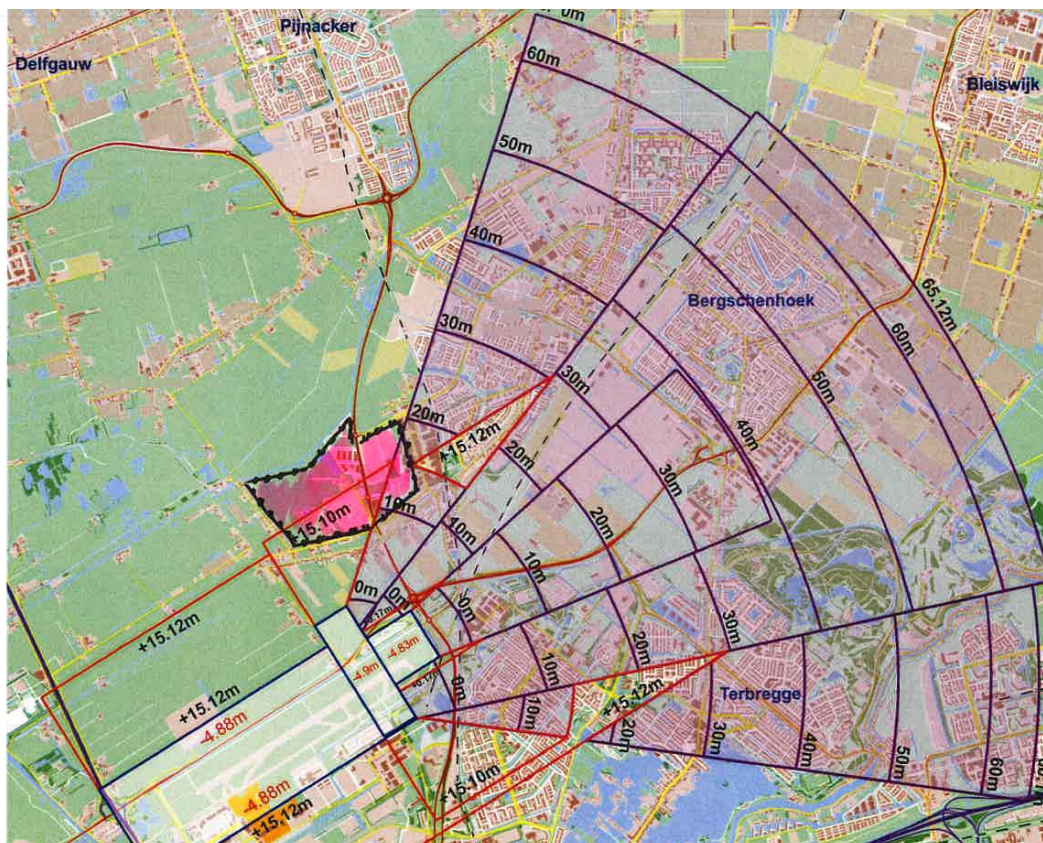
Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Bovendien maakt het voorliggende wijzigingsplan geen geluidgevoelige functies mogelijk. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 7.3). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME, RTM (Rotterdam), versie 26-08-2015



Afbeelding 7.4.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Binnen het voorliggende plangebied zijn geen aanvliegroutes gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit plan.

Molenbiotoop

Ten noordwesten van het plangebied is molen “De Valk” gelegen. Deze staat op het grondgebied van de gemeente Lansingerland. Het betreft hier een grondzeiler uit 1772 die gebruikt werd gebruikt voor polderbemaling. De molen is reeds buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen “De Valk” deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

hoogte bebouwing = $-0,63 + (x/30)$

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 28 meter boven NAP bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop bedrijven en woningen mogelijk, alsmede kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Binnen de molenbiotoop geldt op grond van de bedrijfsbestemmingen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gronden die bestemd zijn voor wonen zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de windvang van de molen.

Het aspect overige belemmeringen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

Duurzaam bouwen

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

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland wordt daarom voorlopig uitgegaan van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs).

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

- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

- warmtelevering door gebruik van restwarmte: een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.
- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energithema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik

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

Grondstoffen

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

Uitlogbare materialen

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

FSC-hout

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

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

Het actieprogramma is een uitwerking van de startnotitie Realistisch Duurzaam, die de gemeenteraad op 23 april 2015 vaststelde. Die notitie straalde ambitie uit: Lansingerland wil een energie-neutrale, klimaatbestendige gemeente worden, waarin op een zo duurzaam mogelijke manier met grondstoffen wordt omgegaan. De notitie stelt ook dat het in de eerste plaats de mensen zijn die deze ambitie moeten waarmaken. Gemeente, bewoners en ondernemers in Lansingerland slaan de handen ineen om dit te bereiken. De gemeente geeft daarin niet alleen het goede voorbeeld, maar krijgt ook een nieuwe rol; als coproducent geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van buitenaf, zetten ze in op kennisdeling en stellen ze waar nodig kaders.

Het actieprogramma Realistisch Duurzaam bestaat uit drie programmalijnen:

- Programma 1: Aansluiten bij ontwikkelingen (buiten)
- Programma 2: Zelf actief meedoen (binnen)
- Programma 3: Nieuwe stromen (energietransitie)

In de startnotitie zijn naast de drie programmalijnen ook inhoudelijke speerpunten benoemd: grondstoffen, energie en klimaatadaptatie. De realisatie van deze speerpunten komt in elke programmalijn en in de projecten daarbinnen terug.

7.9.2. Onderzoek

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, gelet hierop vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor onderhavig plan. Indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient waar mogelijk rekening te worden gehouden met het thema duurzaamheid.

7.9.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven (o.a. verwerving, sloop, milieu, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten) en inkomsten (o.a. bouwrijpe kavels).

Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan Oudeland

Bij het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (d.d. 31 maart 2011) is een exploitatieplan opgesteld. In de 1^e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (vastgesteld d.d. 28 september 2017) zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening. Naast de verplichting tot het (tenminste) eenmaal per jaar herzien van een exploitatieplan (art. 6.15 Wro), vormt de partiële herziening van het bestemmingsplan de directe aanleiding tot het opstellen van een 2^e herziening voor het exploitatieplan, welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure gaat.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden door de gemeente gedragen.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een vereenvoudiging van de thans voorgaande regeling waardoor het plan conserverend van aard is. Tevens past het plan binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.3 Handhavingsaspecten

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

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

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

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. Tevens zijn zes overlegreacties ingediend: door respectievelijk de Provincie Zuid-Holland, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Hoogheemraadschap Delfland, Rijkswaterstaat en Vereniging verkeersvliegers. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg en Staat van Wijzigingen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota van Inspraak en Overleg is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze nota is exact aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De meest in het oog springende wijziging is dat het plangebied na de voorontwerpfase is gesplitst in drie verschillende bestemmingsplannen, vanwege het feit dat voor fase 2 en voor de woonkavels een exploitatieplan nodig is. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 1.2. van deze toelichting. De toelichting is, geheel identiek, bij alledrie de bestemmingsplannen opgenomen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De drie ontwerpbestemmingsplan worden, in hun eigen tijdsvakken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op de plannen (of één plan afzonderlijk) in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1" heeft vanaf 26 april 2019 zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het betreft enkel kleine wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan, overeenkomstig de regeling in "Bedrijvenpark Oudeland - Fase 2".

9.3 Vaststellingsfase

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

Bijlage 1

Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen,
bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”



**Nota inspraak en overleg
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187
corsanr: T18.13719

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
Hoofdstuk 2 Overleg	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1 *Inspraak*

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.23983)**

ingekomen d.d. 02-08-2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

De zienswijze is op 2 augustus 2018 per brief ontvangen.

De brief betreft zowel een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oudeland 2018, een zienswijze tegen het wijzigingsplan Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland” - Wijzigingsplan “Perceel A3” als een Wob verzoek. De onderdelen die gaan over het Wijzigingsplan ‘Perceel A3’ en het Wob verzoek worden in een ander kader behandeld. Hieronder wordt ingegaan op die onderdelen die betrekking hebben op het voorontwerp bedrijvenpark Oudeland en de meer algemene opmerkingen die niet bij een van de specifieke procedures thuishoren.

1. De aanleiding en doel van het plan is niet helder aangeven. Dit is een poging om te voldoen aan de wensen van de markt waardoor het makkelijker wordt kavels te verkopen en beleid achteraf te regelen. Bijna alle regels worden opgerekt en kunnen zeer nadelig uitpakken voor omwonenden. Het was wenselijk om met de bewoners in gesprek te gaan.

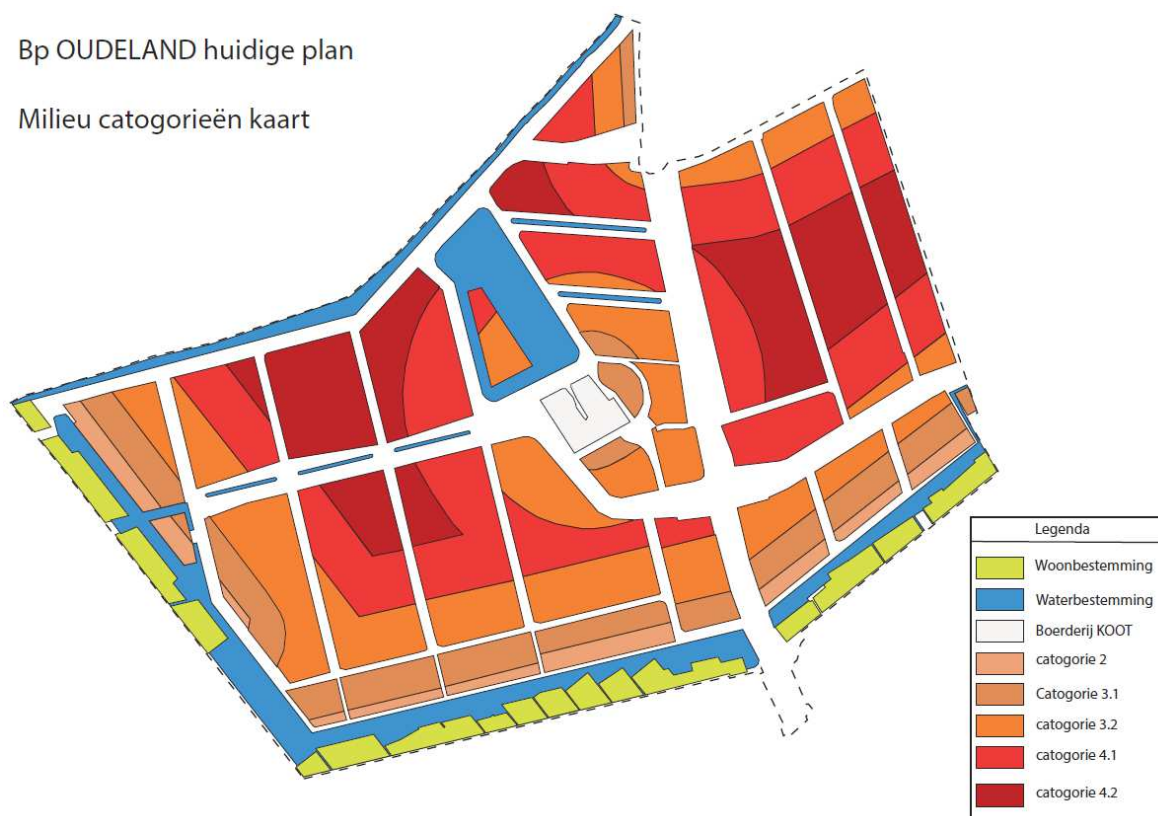
2. Het plan is onduidelijk. Met name ten aanzien van de bouwhoogten. Zijn de bouwhoogten voor de nog uit te geven woonkavels ook verhoogd om bijvoorbeeld meer geld te genereren? Als er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan ontstaat er meer schaduw aangezien de kavels klein zijn en wordt het aanzien van Molenweg aangetast.
3. Met het oprekken van de milieucategorieën voor bedrijven kan er overlast voor omwonenden ontstaan.
4. In toelichting staat dat het bestemmingsplan als te beperkend wordt ervaren. Dit is niet goed onderbouwd met feiten.
5. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca gesitueerd kan worden. In verband met geluidsoverlast voor bewoners en het boezemgebied is het niet wenselijk dat deze nabij de Molenweg wordt gesitueerd.
6. De indiener heeft twijfels bij de wijze waarop de gemeente het gebied ontwikkelt, vindt dat er onnodig kosten zijn gemaakt en vermoedt dat er meer kavels uitgegeven konden zijn waardoor het aanpassen van het bestemmingsplan niet nodig is.
7. De indiener wil graag een gesprek met de gemeente om antwoorden op vele onduidelijkheden te krijgen.
8. Daarnaast mist de inspreker nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente.
9. De indiener vindt het onwenselijk dat alleen via de krant te zien was dat de gemeente werkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

- Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incurante kavels. Het gevolg is dat er noodmaatregelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In de toelichting zullen we dit uitgebreider omschrijven.
- Ad. 2. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.
- Ad. 3. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zonering opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Zie ook onderstaande kaartjes. Daarbij is er rekening gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

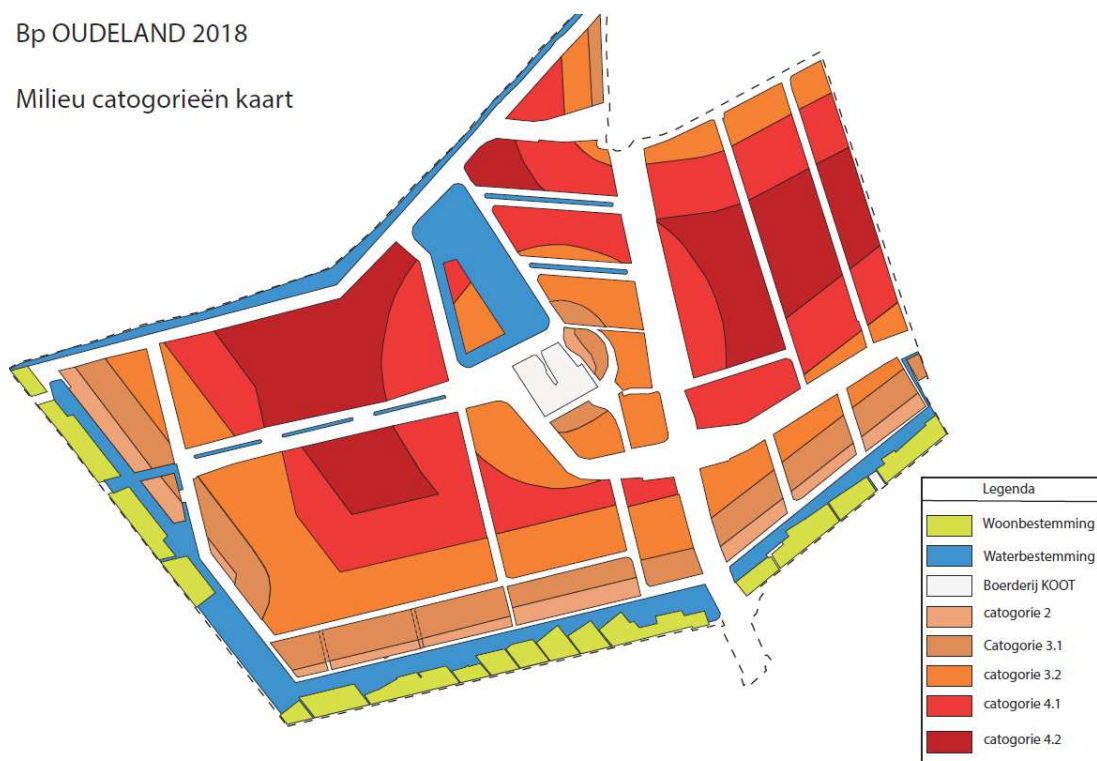
Bp OUDELAND huidige plan

Milieu catogorieën kaart



Bp OUDELAND 2018

Milieu catogorieën kaart



Ad. 4. Onder 1 is aangegeven waarom het plan als te beperkend wordt ervaren. ‘Harde feiten’ in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.

- Ad. 5. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande McDonald's toegestaan en hebben we de volgende mogelijkheden voor nieuwe horeca opgenomen:
- Binnen de bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is een hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant.
 - Eén extra horecavoorziening binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemmingen Bedrijf (paarse vlak, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven). Dit mogen alleen horecavoorzieningen zijn die een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving hebben (cat 1.). Daar vallen daghoreca zoals ijssalons of lunchrooms en avondhoreca zoals restaurants en eetcafés onder.
- Ad. 6. Een bestemmingsplan regelt niet de ontwikkeling van een gebied. Een bestemmingsplan maakt een ontwikkeling alleen mogelijk maar kan de uitvoering daarvan niet afdwingen. Wel moet het plan financieel uitvoerbaar zijn. Ten behoeve daarvan is een grondexploitatie opgesteld. Deze zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In hoeverre gemeentegeld al dan niet goed besteed wordt, beoordeelt de gemeenteraad.
- Ad. 7. Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. Daar heeft de indiener zijn standpunten nader toegelicht. Zie verder hieronder.
- Ad. 8. De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en de indiener plaatsgevonden.
- Ad. 9. De gemeente heeft op het (digitale) gemeenteblad een publicatie geplaatst dat er gewerkt wordt aan het bestemmingsplan en dat mensen een inspraakreactie kunnen sturen. In principe worden mensen niet persoonlijk benaderd als we voor hun gebied een nieuw bestemmingsplan maken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels.

Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener en een andere bewoner plaatsgevonden. Van het gesprek is een verslag gemaakt (U18.09243). Dit verslag is door de insprekers aangevuld.

Tijdens het gesprek is aangegeven dat:

1. het onvoldoende duidelijk is waarom het recente bestemmingsplan herzien wordt. Hiervoor zijn geen harde juridische argumenten of beleidsstukken;
2. de insprekers vrezen dat een eventuele ontsluiting van de Molenweg naar het bedrijventerrein leidt tot meer ongewenst autoverkeer op de Molenweg. Vooral de uitbreiding van het bedrijf Koppert zal tot veel extra verkeer leiden;
3. het de insprekers onduidelijk is hoe de hoogten van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 zich verhouden tot het nu geldende bestemmingplan Bedrijvenpark Oudeland. De hogere bouwhoogten tasten het uitzicht van bewoners aan en het aan het gebied grenzende poldergebied;
4. het de insprekers onduidelijk is in hoeverre het bestemmingsplan Oudeland 2018 zwaardere milieu categorieën toestaat dicht bij de woningen dan het nu geldende plan. Een zwaardere milieucategorie is ongewenst;

5. de insprekers meer inzicht willen in de horecamogelijkheden binnen het plangebied en er mist onderzoek naar de noodzaak van extra uitbreiding. Ook daghoreca kan overlast geven.

Reactie:

- Ad. 1. Zie onder ad 1 van de schriftelijke reacties
- Ad. 2. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen. In de toelichting gaan we nader in op deze mogelijke ontsluiting.
- Ad. 3. Zie onder ad 2 van de schriftelijke reactie. Om meer inzicht te geven in de bouwhoogte van de bedrijven zijn kaartjes gemaakt die dat inzichtelijk maken. Deze zijn als bijlage opgenomen.
- Ad. 4. Zie onder ad 3 van de schriftelijke reactie. Tevens zijn in de bijlage kaartjes opgenomen die de milieuzoneringen inzichtelijk maken.
- Ad. 5. Zie onder ad 5 van de schriftelijke reactie. In de nota 'Horeca in Lansingerland' ruimtelijke economisch visie is aangegeven dat er ruimte is voor extra horeca. De indeling naar typen horeca is juist ontwikkeld op grond van de te verwachten overlast.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels en de mogelijke ontsluiting naar de Molenlaan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 31 augustus 2018 te reageren:

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

Dunea, Prorail, Tennet en de Veiligheidsregio hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan of dat ze geen opmerkingen hebben.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.3) en een eindconclusie (§ 2.4).

2.3 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland (I18.26190)

Ingekomen d.d. 04-09-2018

Samenvatting

1. Algemeen

de bestemming 'Bedrijf - waarde cultuurhistorie' is opgenomen in de planregels maar is niet terug te vinden op de verbeelding.

2. Kantoren

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren van maximaal 6.000 m² b.v.o te realiseren binnen de gehele bestemming "bedrijf".

In artikel 6.4.2.b worden niet bedrijfsgebonden kantoren zonder beperkingen in metrages mogelijk gemaakt binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Beide bovenstaande regels zijn in strijd met het provinciale kantorenbeleid. Het bedrijvenpark Oudeland is niet opgenomen op kaart 1 Kantoren. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de verordening op dit punt.

3. Detailhandel

Op grond van artikel 6.4.3 a onder 3. staat u detailhandel in volumineuze goederen toe. Volgens de begripsbepalingen voor 'volumineuze goederen' onder 1.107 vallen hieronder ook keukens en badkamers. Deze begripsomschrijving komt niet overeen met de in artikel 1.1 opgenomen begripsbepaling "detailhandel in volumineuze goederen" in de verordening.

In de in artikel 6.5.5 opgenomen afwijkmogelijkheid van de gebruiksregels voor vestiging van specifieke detailhandel is onder b. ook detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. De hierin opgenomen goederen 'keukens', 'badkamers', 'vloerbedekking', 'parket' en 'zonwering' zijn in strijd met artikel 2.1.4, lid 3 onder iii, omdat dit geen aangewezen PDV locatie is.

Het verzoek om het bestemmingsplan in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid en daarnaast alle niet gerealiseerde of vergunde perifere detailhandel rond het thema wonen te schrappen.

4. Wet natuurbescherming

De gemeente stelt dat nader onderzoek met betrekking tot flora en fauna niet noodzakelijk is. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is verantwoordelijk voor uitvoeren van de wettelijke taken namens de provincie Zuid-Holland betreft de Wet natuurbescherming, advies met die instantie in overleg te treden.

Reactie

Ad. 1. Per ongeluk is op de verbeelding de verkeerde bestemming opgenomen. Op de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-Waarde Cultuurhistorie hebben, zal de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

- Ad. 2. Het plan zal in overeenstemming gebracht worden met het provinciale beleid ten aanzien van de mogelijkheden voor kantoren.
- Ad. 3. Het is soms wenselijk om bestaande woninginrichtingsdetailhandel of vergelijkbare detailhandel kunnen verplaatsen binnen de eigen gemeente. We beschouwen dat niet als nieuwe detailhandel en waren daarom van mening dat dat past binnen het provinciaal beleid. Nu de provincie dit toch anders ziet zullen we het bestemmingsplan daarop aanpassen.
- Ad. 4. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats. We zien vooralsnog geen reden om te overleggen met ODH.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Op de verbeelding nemen we de bestemming 'Bedrijf-waarde cultuurhistorie' op.
2. De regels m.b.t. zelfstandige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen maken we overeenstemming met de provinciale beleid.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Natuur

De natuur en vogelwacht vraagt aandacht voor de volgende aspecten binnen het plangebied:

1. Zorgvuldige behandeling van het boerderijcluster en het daarachter liggende plasgebied. Bij de boerderij van Koot leven steenuilen, het jachtgebied van deze uilen (berm van de plas) moet omzichtig behandeld worden. Bij uitgifte van grond moeten de natuurvriendelijke oevers behouden blijven.
2. Bredere groenstroken bieden mogelijkheid om meer grote en duurzame bomen aan te planten, noodzaak gezien klimaatveranderingen.
3. De indiener verzoekt de verhoogde berm (dijkje) tussen Bovenvaart en het bedrijventerrein in het zuidwesten van Oudeland op te nemen als bestaand element in de plankaart.

Reactie

- Ad. 1. Het boerderijcluster wordt zorgvuldig behandeld. Deze bestemming wijzigen we niet ten op zichte van het geldende plan. Net als is het geldende plan nemen we voor de noord en zuidzijde van kavel in de plas de aanduiding natuurvriendelijke oever op.
- Ad. 2. De groenstroken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan zijn het uitgangspunt. Om het bedrijventerrein geheel groen te omzomen zetten we de groenbestemming aan de westzijde van het bedrijventerrein geheel door. Bij de bouw kavels aan de Marconisingel was er een zigzag lijn tussen de groen en bedrijventerrein bestemming. Deze lijn wordt rechtgetrokken maar op een dusdanige wijze dat de omvang van de groenbestemming hetzelfde blijft. In verband met de uitgeefbaarheid van het terrein is het verder niet wenselijk om bredere groenstroken of groenbestemmingen op te nemen dan in het nu geldende plan het geval is.
- Ad. 3. De verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven. De opgaande beplanting die daarop stond is ondertussen gerooid in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Het heeft weinig meerwaarde hier een aparte aanduiding op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- De groenbestemming langs de westzijde van het bedrijventerrein doorzetten langs alle bedrijfskavels.

3. Hoogheemraadschap Delfland (I18.25509)

Ingekomen d.d.24-07-2018

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap vermoedt dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over waterberging maar deze zijn niet/ onvoldoende terug te vinden in Hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarnaast is het de vraag of de bergingsopgave van de klimaatontwikkelingen nog actueel is. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater wijkt volgens de verbeelding af van de bestaande situatie. Het is onduidelijk hoe deze transformatie plaatsvindt.
2. De bouwvlakken worden vergroot. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe waardoor er meer water geborgen moet worden.
3. In paragraaf 2.4.3. staat dat er op de gronden met de aanduiding oever een vergunning nodig is. Het is onduidelijk of dit een watervergunning of omgevingsvergunning is.
4. In paragraaf 2.4.3 staat dat het bouwoppervlak van de woningen met 30% verhoogd mag worden. Dit leidt tot meer verharding en daarmee tot waterberging.
5. Wat is het verschil tussen de bestemmingen Waterstaat en Waterstaat-Waterkering?
6. Het hoogheemraadschap verzoekt een verwijzing naar de handreiking watertoets op te nemen.
7. Verzocht wordt alle thema's uit de handreiking watertoets op te nemen. Als een onderwerp niet van toepassing is verzoekt het hoogheemraadschap dat expliciet te vermelden.
8. In paragraaf 5.2 staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Dit lijkt niet in overeenstemming met punt 1 en 3.
9. Het hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven hoe de waterstand zich verhoudt met functies in het gebied en of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn.
10. De tekst onder het thema Onderhoud een bagger klopt niet geheel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in overleg de tekst aan te passen zodat deze ook in andere plannen gebruikt kan worden.
11. Er wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater of maatregelen die de afvoer vertragen. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan mogelijke maatregelen.
12. Voor steigers in en vlonders hanteert HHD nieuwe regels. Verzocht wordt de nieuwe regels te verwerken in het bestemmingsplan.
13. De zonering van de dubbelbestemming 'Waterstaat' en 'Waterstaat-Waterkering' komt niet overeen met de leggerzonering.

Reactie

- Ad. 1. Er liggen inderdaad afspraken met het hoogheemraadschap over de waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we daar tekst over op.

- Ad. 2. De bouwvlakken worden vergroot door de wegen er tussen uit te halen. Aangezien de wegen ook verhard zijn zal het verhard oppervlak niet toenemen en is er ook niet meer waterberging nodig.
- Ad. 3. De regels en toelichting komen niet geheel met elkaar overeen. De toelichting maken we kloppend met de regels.
- Ad. 4. In het geldende plan was deze regeling ook al opgenomen. Het bouwvlak blijft binnen de woonbestemming. Het is goed mogelijk dat ook de bij de woning behorende gronden al verhard zijn waardoor de verharding niet toeneemt.
- Ad. 5. Er is inhoudelijk geen verschil. Eerder was het de wens van het Hoogheemraadschap dit onderscheid te maken. Als dat nu niet meer het geval is maken we er één bestemming van.
- Ad. 6. Er zal een verwijzing naar de watertoets opgenomen worden in de toelichting
- Ad. 7. Alle wateraspecten uit de handreiking watertoets zullen benoemd worden.
- Ad. 8. De verharding neemt niet toe ten opzichte van wat in het vorige bestemmingsplan al bestemd was. Dit zullen we in de toelichting beter omschrijven. Zie verder ook onder 1 en 3.
- Ad. 9. Bij het bouwrijp maken van het gebied is rekening gehouden met de functies van het gebied en de daar aanwezige waterpeilen. Er zijn twee peilen in het gebied, een zogenaamd hoog peil en een zogenaamd laag peil. Het hoge deel heeft een waterpeil van -3.25 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -2.10 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -1.80 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil 1,45 boven waterpeil. Het lage deel heeft een waterpeil van -5,92 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -4,75 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -4,35 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil in het lage deel op 1,57 m boven waterpeil. Voor Oudeland is er een raamovereenkomst opgesteld, tussen Hoogheemraadschap en gemeente, voor de waterhuishouding. Daarin is bepaald hoe er met het water omgegaan wordt in het gebied en hoeveel oppervlaktewater er moet komen. Aanvullende maatregelen op het grondwater of het watertekort zijn niet nodig.
- Ad. 10. De opgenomen onderdelen zullen verwerkt worden.
- Ad. 11. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers.
- Ad. 12. De regels zullen aangepast worden aan de regels van HHD ten aanzien van steigers en vlonders.
- Ad. 13. De zonering van de bestemming 'Waterstaat' en 'waterstaat-Waterkering' zullen wij in overeenstemming brengen met de legger.

Conclusie

- De toelichting vullen we aan met de afspraken die met Hoogheemraadschap zijn gemaakt over de waterberging.
- De paragrafen 2.4.2. en 5.2 van de toelichting passen en vullen we aan.
- De regels m.b.t. vlonders en steigers worden aangepast aan de recente regels van het Hoogheemraadschap.
- De bestemming 'waterstaat-waterkering' vervalt.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Waterstaat' in overeenstemming gebracht met de legger.

4. Rijkswaterstaat I18.27022

Ingekomen 31-08-2018

Samenvatting

Nabij het plangebied zal de nieuwe rijksweg A16 Rotterdam worden aangelegd. In uw plan is deze ontwikkeling niet opgenomen. Rijkswaterstaat vraagt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland rekening te houden met de aanleg van de A16 Rotterdam, mogelijke raakvlakken en conflicten in kaart te brengen en eventuele risico's die hieruit voortvloeien te beheersen.

Reactie

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is rekening gehouden met de aanleg van de A16 Rotterdam. Er zijn dan ook geen conflicten.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

In de relevante paragrafen in de toelichting nemen we op dat de A16 Rotterdam aangelegd wordt.

5. Vereniging verkeersvliegers I18.27023

Ingekomen d.d. 27-07-2018

Samenvatting

Op de afbeeldingen 7.2 toetsingsvlakken ILS 24 en 7.3 toetsingsvlak VOR/DME van de toelichting is de ligging van het plangebied niet juist weergegeven. De LVNL verzoekt de ligging van het plangebied juist aan te geven op deze afbeeldingen. De toelichting komt niet geheel overeen met de regels.

Reactie en conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

Op de afbeeldingen 7.2 en 7.3 De ligging van het plangebied en de bijbehorende tekst zullen we aanpassen.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan bestond uit één plangebied. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en wijzigingen zitten in fase 2. Om te

voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Toelichting

In paragraaf 8.1 is dusdanig geformuleerd dat er geen exploitatieplan nodig is. Deze tekst vervangen we omdat er wel een exploitatieplan is en deze ook aangepast wordt.

Toelichting en regels zijn op elkaar afgestemd.

Regels

Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

- Diverse kleinen aanpassingen o.a in de definities.
- In art 3 en 6 De maten van de toe te voegen horecabedrijven (hotel en categorie 1) zijn vervallen. Om meer flexibiliteit in het plan te hebben en om te voorkomen dat er discussie ontstaat indien er wel een horecavoorziening is toegevoegd maar nog niet maximale maat is gebruikt of er alsnog meer horeca kan komen zijn de maten verwijderd. Het blijft dat er maximaal een horecavestiging uit categorie 1 en een hotel is toegestaan. Er is maximaal 25% aan ondergeschikte activiteiten bij deze vestigingen toegestaan. Daarnaast zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.
- Art 6 De regels ten aanzien van de gevellijnen zijn specifiek gemaakt. Zo zijn er twee soorten gevellijnen opgenomen en is er specifiek aangegeven hoeveel van de bebouwing in de gevellijn gepositioneerd moet worden en hoe de rest van gevellijn vormgegeven moet worden. Daarnaast is de regeling om af te wijken van de gevellijnen op enkele punten specifiek gemaakt.
- Art 6 de aanduidingen voor extra ontsluitingen zijn aangepast en er is een aanduiding voor een grondzone aansluitend op de ontsluiting toegevoegd. In dit bestemmingsplan, om meer flexibiliteit te creëren, zijn aan aantal wegbestemmingen die in het huidige plan zaten vervallen in opgenomen in bedrijfsbestemming. Het is wel noodzakelijk dat er alsnog een ontsluiting aangelegd wordt alleen de specifieke locatie staat van de voren niet vast. Daarnaast zal aansluitend op de ontsluitingsweg ten zuiden van de Marconisingel ook een groenzone aangelegd moeten worden. Om dit te regelen zijn er twee aanduidingen voor de ontsluitingen en een voor de groenzone opgenomen.
- Art 10 Water. Voor de aanduiding 'verkeer' is een maximale maat opgenomen en voor de aanduiding 'brug' een minimale maat.

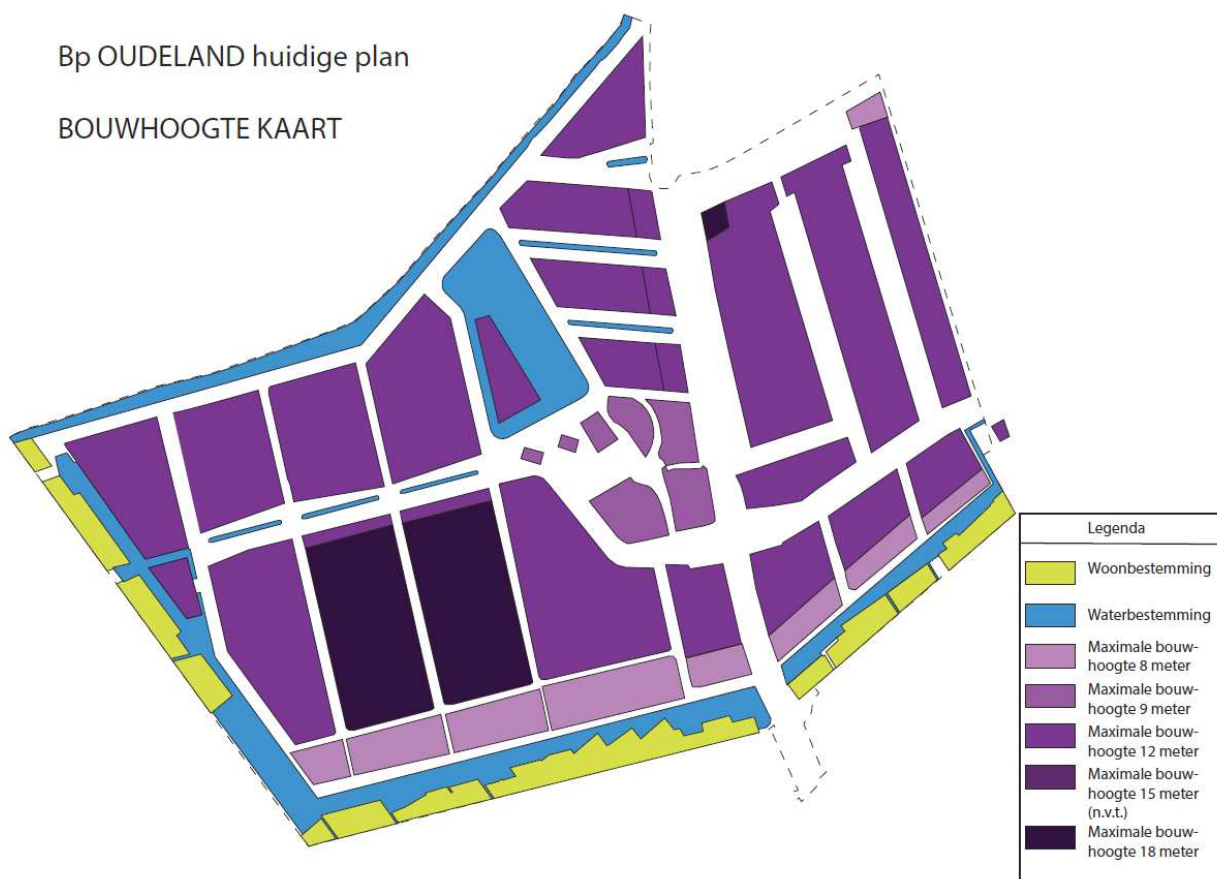
Verbeelding

Zoals onder de regels is aangegeven zijn er extra aanduidingen voor de gevellijnen, ontsluitingen en groenzones binnen de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.

Verder hebben er minimale aanpassingen plaatsgevonden tussen bestemmingsgrenzen om deze beter aan te laten sluiten bij de huidige daadwerkelijke situatie of om iets logischer gevellijnen en matenplan te krijgen.

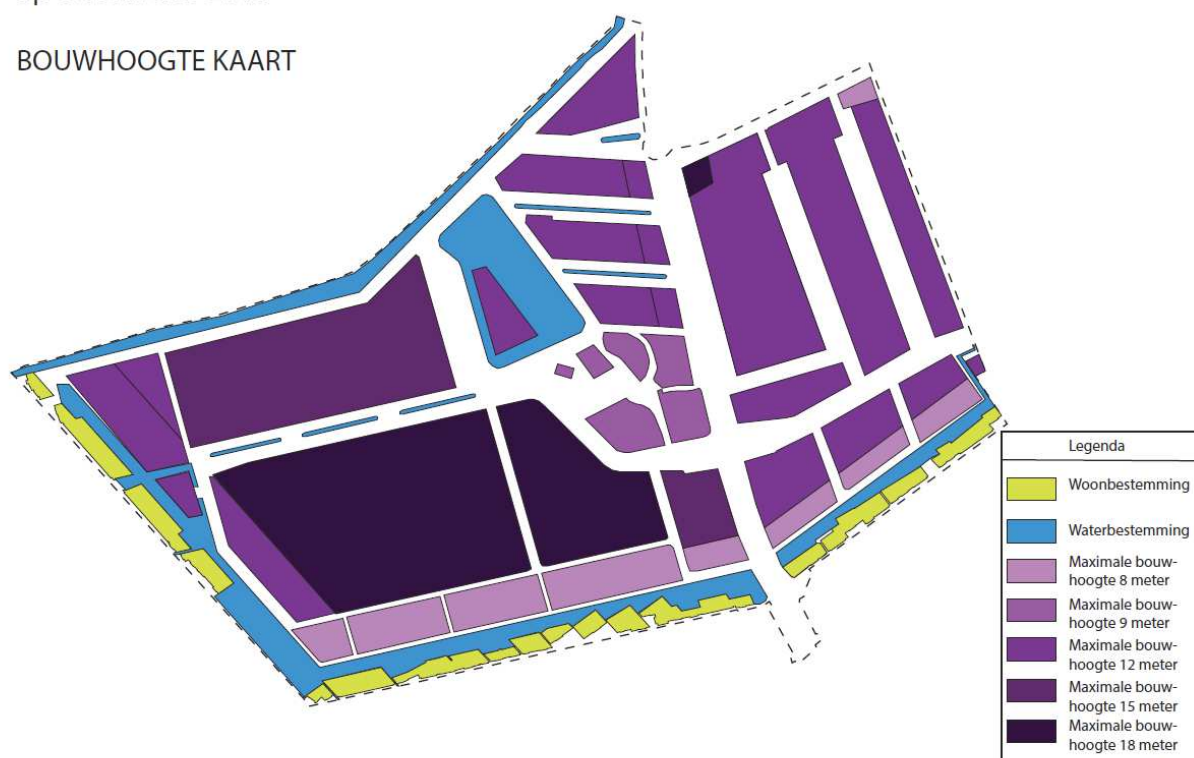
Bp OUDELAND huidige plan

BOUWHOOGTE KAART



Bp OUDELAND 2018

BOUWHOOGTE KAART



Bijlage 2

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan
“Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”



Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1

Identificatiecodes: NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW
Corsanummer: T19.11747

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
	4
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8
Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen	

Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1' - met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW, inclusief beeldkwaliteitsplan tot en met 6 juni 2019 ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.ropubliceer.nl/>.

Gedurende de ter inzage termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde plannen in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta**
Brief d.d. 3 juni 2019, ingekomen 4 juni 2019 (I19.13221)
2. **Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V.**
Brief d.d. 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13374)
3. **Reclamant 3: Little Hotspot V.O.F.**
Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 5 juni 2019 (I19.13376)
4. **Reclamant 4: Omwonende**
Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13380)

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta

Natuur- en Vogelwacht Rotta heeft een zienswijze ingediend tegen zowel Bedrijvenpark Oudeland fase 1 als fase 2. De zienswijze is in het kader van Bedrijvenpark Oudeland fase 2 al beantwoord. Voor de volledigheid is hieronder de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijze en staat van wijzigingen Bedrijvenpark Oudeland fase 2, Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A 2e herziening en Omgevingsvergunning kavel A6-A7' weergegeven.

Samenvatting

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant (opgenomen in de Nota inspraak en overleg) stelt het college: “*de verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven*”. Reclamant constateert dat dat niet het geval is. Het vrij liggende fietspad ontbreekt op de verbeelding, terwijl de verhoogde berm (grondwal) die het toeristische fietspad al jaren van het industrieterrein scheidde, verdwenen is. In plaats daarvan is er een brede en diepe geul gegraven en vervolgens gevuld met zand. Blijkbaar bedoeld als basis voor een zeer brede weg. Tussen fietspad en weg resteert nog een berm van 50 centimeter. Dat alles voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De waarde van het provinciale fietspad is door deze actie geminimaliseerd. In plaats van over een fietspad te rijden langs een grondwal met opgaande begroeiing aan één kant en de Bovenvaart met Bergboezem aan de andere kant, een soort oase, rijdt de geplaagde fietser nu langs een industrieterrein met een foeilelijke bebouwing van megalomane afmetingen en daarbij, als de weg klaar is, allerlei zwaar verkeer. Over bedrijvenpark gesproken. Dat allemaal direct aansluitend aan natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Een aanfluiting voor de gemeente Lansingerland!

Reclamant vraagt de gemeenteraad aan het college op te dragen de oorspronkelijke situatie te herstellen door in ieder geval de grondwal c.q. verhoogde berm tussen fietspad en weg opnieuw aan te brengen en te beplanten. Dit vervolgens duidelijk aan te geven op de verbeelding als een groene afscheiding tussen fietspad en industrieterrein. Zo wordt in ieder geval het fietspad weer de moeite waard!

Reactie

Het bleek een misverstand dat de genoemde grondwal behouden kon worden. Dit was een voorbelasting om het terrein zettingsvrij te maken voor de geplande infrastructuur. Dit is ook de reden dat deze wal inclusief beplanting verwijderd is. Zowel in het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de functie verkeer opgenomen.

Op het moment wordt er gewerkt aan een groenplan. Er is contact gelegd met Rotta om mee te denken over de dit groenplan en dan met name de aansluiting tussen het bedrijventerrein en de Groenzoom.

Toevoeging. In fase 1 is het groen voor het grootste gedeelte al gerealiseerd. De Marconisingel van fase 1 is betrokken in het groenplan van fase 2, waardoor er één landschappelijk beeld ontstaat. Bij de uitwerking van het groenplan fase 2 is Rotta inmiddels betrokken en positief over het groenplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoerders B.V.

Samenvatting

In 1984 is het mengvoederbedrijf tot de slotsom gekomen dat de locatie in het centrum van Berkel nabij woningen, gezien de milieunormen niet meer wenselijk was. De kosten voor de bedrijfsverplaatsing zijn voor het bedrijf niet op te brengen. Daarnaast maakt de ontwikkeling van Berkel Centrum West een verdere ontwikkeling van Treurniet op de locatie niet mogelijk. Er zijn meerdere mogelijkheden onderzocht om de bedrijfsverplaatsingen financieel mogelijk te maken:

- een ISV-bijdrage (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing);
- herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Deze mogelijkheden leverde niet het gewenste resultaat op waardoor besloten is de productie te staken en het bedrijf als handelsonderneming voort te zetten. Het bedrijf wordt daarmee een groot- en detailhandelsbedrijf. Als mogelijke nieuwe locatie is door de gemeente meerdere keren het bedrijvenpark Oudeland genoemd.

Momenteel zijn kavel B8 en C1 op Oudeland in beeld. Voor deze locaties is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Binnen deze bestemming is groot- en detailhandel toegestaan maar dusdanig beperkt dat Treurniet zich daar niet kan vestigen. Treurniet verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de groot- en detailhandel in diervoerders zich hier kan vestigen. Zowel voor het bedrijf als de gemeente is het wenselijk, bij gebrek aan alternatieve locaties, dat het bedrijf zich op Oudeland kan vestigen. De gemeente heeft herhaaldelijk het vertrouwen gewekt mee te werken aan een dubbelbestemming op het bedrijventerrein.

Reactie

Binnen het bestemmingplan is groothandel in veevoeder toegestaan binnen de zones die bestemd zijn voor categorie 3.1 bedrijven of hoger. Op de genoemde kavels is deze categorie toegestaan. In dit geval wordt detailhandel gezien als ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit. Deze detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 50 m². Ook in het geldende bestemmingplan was dezelfde regeling voor ondergeschikte detailhandel opgenomen. Ook op grond van provinciaal beleid is het niet toegestaan om meer detailhandel mogelijk te maken dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

De genoemde maat voor ondergeschikte detailhandel is reeds aan de ondernemer doorgegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 Little Hotspot V.O.F.

Samenvatting

De indiener is bezig met initiatief (op kavel B8) om te komen tot een horecaontwikkeling (Foodspot en/of wereldkeuken) met leisure activiteiten. De initiatiefnemer vraagt in hoeverre het met de gemeente besproken plan past binnen het bestemmingsplan.

Verzocht het volgende in het bestemmingsplan mogelijk te maken voor zover dat al niet het geval is:

1. een oppervlakte van 2.500 m² voor horeca en/of leisure voor meerdere ondernemingen met één entree. Volgens het bestemmingsplan is 900 m² toegestaan. Dit is niet rendabel.
2. zalenverhuur (alleen overdag);
3. 2 bouwlagen voor parkeren, 2 bouwlagen voor horeca e.d. en één ondergeschikte laag;
4. parkeren naast/onder het gebouw. Dit zal ongeveer 2000 m² zijn;
5. twee in en uitritten: één voor laden en lossen en één voor bezoekers;
6. voor het horeca en leisure deel een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² en voor het kantoordeel 2,5 per 100 m²;
7. het plaatsen van een reclamemast;
8. meerdere bedrijfsnamen op de gevel.

Reactie

Ad 1. Binnen het bestemmingsplan is naast de bestaande horecavestiging van 900 m² één extra horecavestiging uit categorie 1 toegestaan al dan niet met vergader-/zalen accommodatie. Onder categorie 1 vallen horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafés, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

Een restaurant met wereldkeuken valt onder bovenomschreven mogelijkheid.

Voor de extra horecavestiging is geen maat opgenomen. Wel is het aantal begrensd op één vestiging. Meerdere vestigen al dan niet onder 1 dak is in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien het ruimtelijke geen verschil maakt of er één of meerdere vestigingen aanwezig zijn zal het bestemmingsplan dusdanig aangepast worden dat er op één locatie horeca is toegestaan van maximaal 2.500 m² b.v.o. We willen voorkomen dat er op meerdere locaties horeca gevestigd kan worden.

Er is niet aangegeven dat er ondergeschikt andere activiteiten zijn toegestaan. Het is wel voor te stellen dat deze tot de mogelijkheid behoren. In het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 2 is opgenomen dat bij de horecafunctie niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken is voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten. Deze toevoeging zal ook opgenomen worden aan de horecamogelijkheid in fase 1.

Ad 2. Zalenverhuur is toegestaan.

Ad 3. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte 12 m toe. 30% van het gebouw mag 3 m hoger worden of 15 % van het gebouw mag 6 m hoger worden.

Ad 4. Het parkeren onder het gebouw is mogelijk zolang het binnen het beeldkwaliteitsplan (check met supervisor) en bouwhoogte past. Maaiveldparkeren naast het gebouw kan op die plekken waar niet in gevelijn gebouwd hoeft te worden.

Ad 5. Op grond van het beeldkwaliteitsplan is maximaal één inrit voor verkeer per kavel toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn.

Ad 6. Voor een restaurant geldt een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Voor de ondergeschikte kantoorruimte geldt een parkeernorm van 2,1 per 100 m² b.v.o. Voor eventuele ondergeschikte leisure activiteit zal het van de activiteit afhangen wat de parkeernorm is. Het is ter beoordeling van de verkeerskundige of er een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. De verkeerskundige heeft op grond van een plan waarbij is uitgegaan van lunchroomachtige horeca aangegeven dat een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² aangehouden kan worden. Indien dit nog steeds het plan is dan kan de genoemde parkeernorm aangehouden worden. Als het type horeca veranderd dan zal de verkeerskundige opnieuw beoordelen of van de 13 parkeerplaatsen per 100 m² horeca afgeweken kan worden

Ad 7. Er is een vlaggenmast van 9 m toegestaan. Andere vormen van reclamemasten zijn niet toegestaan.

Ad 8. In paragraaf 5.1 van het beeldkwaliteitsplan is aangegeven waar reclame op de gevel aan moet voldoen. Hierin is o.a. bepaald dat er 1 reclame-uiting per gevel is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Regels:

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

- a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'

- b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

- b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
- c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Reclamant 4

Samenvatting

De indiener is het niet eens met de volgende verruimingen van het bestemmingsplan zodat er grotere complexen kunnen ontstaan. De volgende punten worden in dat kader benoemd:

1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd i.v.m. vragen uit de markt. Een goede onderbouwing hiervan ontbreekt. Het is onvoldoende duidelijk dat er vraag is naar ruimere complexen. Het blijkt dat deze gebouwen lastig te vullen zijn.
2. Het verhogen van de bouwhoogten omdat de bebouwing dan meer in het zicht van de woning van reclamant komt te staan en boven de woningen uitkomt.
3. Het clusteren van percelen omdat er grotere en massalere bouwblokken mogelijk zijn.
4. Het is met de grotere bouwvolumes niet meer goed mogelijk om hier vanuit welstands-criteria nog invloed op uit te oefenen en het karakter van het landelijk gebied wordt in de omgeving van de Molenweg verstoord. Er wordt gesteld dat de wijzigingen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dit is niet onderbouwd.
5. Het toevoegen van horecamogelijkheden kan extra geluid en verlies van privacy geven.
6. Door het verruimen van de mogelijkheden voor zwaardere milieucategorieën kan meer milieudruk ontstaan. Het is niet in beeld gebracht wat een ruimere milieucategorie voor invloed heeft op de omgeving.
7. De indiener vreest dat er meer verkeerdruk op de ontsluitingswegen naar de snelweg ontstaan.

Reactie

Ad 1. Wij merken op dat er behoefte bestaat uit grotere bedrijfskavels. Niet alleen vanuit ontwikkelende partijen maar ook vanuit eindgebruikers. Vooral binnen de logistieke sector speelt dit. Dat is ook de reden dat voor fase 2 mogelijkheden zijn gecreëerd om grotere bedrijfskavels te ontwikkelen. Voor fase 1 zijn de kavels zowel wat betreft oppervlakte als hoogte gelijk gebleven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ad 2 Voor fase 1 zijn de bouwhoogten niet aangepast.



Huidige bestemmingsplan

Bedrijvenpark Oudeland--2019 fase 1

- Ad 3 In dit deel van het bedrijvenpark zijn de bouwvlakken niet samengevoegd. Voor dit deel van bedrijventerrein is de verkaveling kleinschaliger dan voor fase 2.
- Ad 4. Met het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewenste kwaliteit van het bedrijvenpark. Het beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Ook voor de grotere bouwvolumes zal aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voldaan moeten worden. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand.
- Ad 5. Binnen het bestemmingsplan wordt een horecavestiging mogelijk gemaakt voor de horeca die onder categorie 1 valt: horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
 - Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- De verwachting is dan ook niet dat een dergelijke horecavestiging tot (geluids)overlast zal leiden.
- Ad 6. De zonering met toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein (zowel voor fase 1 als voor fase 2) zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen. Deze zonering is bepaald op basis van de afstanden tussen bedrijven en woningen zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst.
- Ad 7. Het te bebouwen oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De hoeveelheid verkeer die kan ontstaan als gevolg van de ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan en die kan ontstaan op basis van de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland fase 1 en fase 2 zal dan ook gelijk zijn. Wij baseren ons hierbij op landelijke richtlijnen en rekenmethodiek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

Geen aanpassingen

Regels

Art 1.83 Recreatie – in richting

Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Toelichting:

Het is niet wenselijk

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.

Toelichting:

Er werd per abuis verwezen naar het verkeerde lid. Dit is gecorrigeerd.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Toelichting:

De regeling is kloppend gemaakt voor de situaties waarbij een groter deel van de gevellijn bebouwd wordt dan het minimaal opgenomen percentage.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
Toelichting: Op basis van een zienswijze van de Gasunie zijn in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019- fase 2 de bovengenoemde aanpassingen doorgevoerd. Om eenduidige regels te hanteren is het wenselijk deze aanpassingen ook door te voeren in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1.

Artikel 13.6 vervalt

Toelichting:

In dit artikel is hetzelfde geregeld als in artikel 13.3 onder b.

Toelichting

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

3 Overzicht wijzigingen

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

Regels bestemmingsplan

Art 1.83 Recreatie – in richting

Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

- a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
- b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

- b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
- c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.

Artikel 13.6 vervalt

Toelichting bestemmingsplan

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Bedrijf	18
Artikel 4	Bedrijventerrein	22
Artikel 5	Groen	27
Artikel 6	Verkeer	28
Artikel 7	Water	29
Artikel 8	Leiding - Gas	31
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	33
Hoofdstuk 3	Algemene regels	34
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 11	Algemene bouwregels	35
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 16	Algemene procedureregels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	44
Artikel 17	Overgangsrecht	44
Artikel 18	Slotregel	45
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 3	Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.6 Achtergevelrooilijn:

de lijn waarin de achtergevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.7 Afhaalpunt:

een locatie waar consumenten de goederen af kunnen halen die zij via internet of via andere communicatiemiddelen hebben besteld, inclusief bijbehorende logistiek en opslag, zonder dat sprake is van uitstalling of het te koop aanbieden van goederen.

1.8 Afmeerpaal:

een paal in het water.

1.9 Afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.10 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:

- het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

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

1.11 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 Archeologische waarde:

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

1.13 Architectonische waarde:

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw uit een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm welke karakteristiek is aan een gebouw uit een streek, waarbij gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm.

1.14 Bebouwing:

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

1.15 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

1.16 Bed & breakfast:

een aan een woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, niet zijnde een zelfstandige wooneenheid, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed & Breakfast wordt niet verstaan:

- overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- permanente kamerverhuur.

1.17 Bedrijfsgebonden kantoor:

het gedeelte van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend.

1.18 Bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen kas zijnde, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 Bedrijfsmatige activiteiten:

een activiteit, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.20 Bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.21 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die verbonden is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

1.22 Bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.23 Beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk (waaronder gastouderopvang) of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.24 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.25 Beroepsmatige werkruimte:

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

1.26 Bestaand bouwwerk:

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

1.27 Bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologisch regime; dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een (omgevings)vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.28 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.32 Bijzondere woonvorm:

huisvesting die onttrokken is aan het reguliere woningaanbod, bijvoorbeeld voor volwassenen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen, personen met ggz-problematiek en jongeren met sociaal-maatschappelijke problematiek, die onder meer gemeenschappelijke voorzieningen in het pand aanwezig hebben en/of vanwege beperkte zelfstandigheid, begeleid worden.

1.33 Bouwen:

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

1.34 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.35 Bouwlaag, laag:

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

1.36 Bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden.

1.37 Bouwperceel:

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

1.38 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.39 Bouwvlak:

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

1.40 Bouwwerk:

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

1.41 Cultuurhistorische waarde:

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

1.42 Dakterras:

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, dat door wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als buitenruimte.

1.43 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen een afhaalpunt en een webwinkel.

1.44 Detailhandel in dagelijkse goederen:

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

1.45 Detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans.

1.46 Dienstverlening:

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

1.47 Erf:

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

1.48 Erfafscheiding:

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

1.49 Gastouderopvang:

commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft.

1.50 Gebouw:

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

1.51 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.52 Geluidsgevoelig object:

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

1.53 Hobbymatige activiteiten:

geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en/of activiteiten die als beroeps- of bedrijfsmatig kunnen worden verondersteld.

1.54 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.55 Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.56 Horeca:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; waarbij de volgende categorieën worden gehanteerd:

1. categorie 1: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- a. Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- b. Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 2. categorie 2: Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals cafés, bars, dancings, discotheken, partycentra en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 3. categorie 3: Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels, pensions en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.57 Huishouden:

Persoon of groep personen die onderling een huishouden voert / voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.58 Huisvesting van arbeidsmigranten:

Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden (al dan niet in de vorm van kamerverhuur).

1.59 Kamerverhuur:

een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één of meer gezamenlijke ruimtes of toegangen delen.

1.60 Kampeermiddel:

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

1.61 Kantoor:

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

1.62 Kap:

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

1.63 Kas en/of klimaathal:

een bouwwerk grotendeels bestaand uit een permanente opstand van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, voor het kweken of telen van gewassen.

1.64 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.65 Kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal.

1.66 Kunstwerk:

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

1.67 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):**Kwetsbare objecten:**

1. woningen, met uitzondering van:
 - a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 - b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;

9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.68 Longeercirkel:

een onoverdekte ruimte in de vorm van een cirkel, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining, waarin aan een paard onder begeleiding specifieke training gegeven kan worden.

1.69 Maatschappelijke voorziening:

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

1.70 Milieucategorie:

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

1.71 Onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- of vaartuig, ark, woonboot, kampeermiddel en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken.

1.72 Openbaar gebied:

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

1.73 Openlucht recreatie:

zie recreatie.

1.74 Overkapping:

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend).

1.75 Paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining.

1.76 Paddock:

een onoverdekte ruimte waar één of meerdere paarden vrij kunnen bewegen.

1.77 Peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;

- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 - 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
 - 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;
 - 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

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

1.78 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.79 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.80 Prostitutie:

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

1.81 Recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik van een gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie in de openlucht plaatsvindt en geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.82 Recreatief gebruik:

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten.

1.83 Recreatie-inrichting:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten. De volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur (categorie 1);
- b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie 2); in het kader van dit bestemmingsplan wordt deze subcategorie uitgesloten;
- c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder het begrip horeca van dit artikel (categorie 3);

- d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie 1);
- e. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie 1).

1.84 Seksinrichting:

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

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

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.85 Sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt.

1.86 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.87 Stapmolen/trainingsmolen:

een onoverdekte voorziening in de vorm van een molen, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door middel van een machinale aansturing.

1.88 Steiger/vlonder:

een ander bouwwerk met een plateauvormige constructie ten behoeve van een verblijfplaats aan het water.

1.89 Straatmeubilair:

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

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

1.90 Terras:

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

1.91 Voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.92 Voorgevelrooilijn:

- op een perceel, waarop een hoofdgebouw aanwezig is of mag worden gebouwd: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- op een perceel, waarop meerdere gebouwen aanwezig zijn of mogen worden gebouwd, zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het gebouw dat het dichtst bij het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

1.93 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.94 Wet geluidhinder:

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

1.95 Woning:

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

1.96 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.97 Woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw of onderkomen dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.98 Zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies-, uitzend- en ingenieursbureaus en bankfilialen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.99 Zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Een dakkapel die voldoet aan de voor dakkapellen gestelde voorschriften in deze regels, dient los te worden gezien van de goothoogte van het hoofdgebouw.

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 De verkoopvloeroppervlakte:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (bedrijfsgebonden) kantoren, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1 en lid 3.4.2;
- b. detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.3;
- c. horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.4;
- d. maatschappelijke voorzieningen genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de voorzieningen in die lijst niet zijn doorgehaald en met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.5;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf tot en met categorie ...' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie (zoals opgenomen in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in die lijst niet zijn doorgehaald) zoals aangeduid op de verbeelding;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel en de bouwhoogte in meters mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag per perceel:
 1. over ten hoogste 30% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte van gebouwen 3 m meer bedragen dan de onder b bedoelde bouwhoogte;
 2. over ten hoogste 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte van gebouwen 6 m meer bedragen dan de onder b bedoelde bouwhoogte;
- d. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens of perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 5 m;
- e. het bouwplan dient te voldoen aan de principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2.

3.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;

- b. 9 m voor vlaggenmasten;
- c. 5 m voor overige andere bouwwerken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Gebouwen

- a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande gebouwen met maximaal 10%;
- b. voor het verhogen van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %;
- c. het plaatsen van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een zijdelingse perceelsgrens dan wel achterperceelsgrens;
- d. het plaatsen van gebouwen op een zijdelingse dan wel achterperceelsgrens als bedoeld onder c, is enkel toegestaan indien:
 - 1. de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt;
 - 2. het bepaalde onder 1 positief wordt beoordeeld door een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige;
- e. het verhogen van de maximum toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 m over ten hoogste 40% van de te bebouwen oppervlakte en ten hoogste 6 m over ten hoogste 20% van de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;

3.3.2 Andere bouwwerken

het bouwen van andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 10 m, mits:

- 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
- 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet van het plan.

3.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf/bedrijfsperceel het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m².

3.4.2 Zelfstandige kantoren

- a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1000 m² per vestiging;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
 - 1. kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen; of
 - 2. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

3.4.3 Detailhandel

Detailhandel is toegestaan, indien het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt op voorwaarde dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

3.4.4 Horeca

- a. Binnen deze bestemming én de bestemming 'Bedrijventerrein' tezamen is; buiten de horeca die op grond van lid 4.1.1 sub b en lid 4.1.2 sub c is toegestaan; aanvullend één horecalocatie van maximaal 2500 m² van categorie 1 als bedoeld in art. 1.56 toegestaan, al dan niet met vergader-/zalenaccommodatie;
- b. bij de extra horecalocatie uit categorie 1, bedoeld in lid 3.4.4 onder a, is het toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

3.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan indien er geen sprake is van de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

3.4.6 Strijdig gebruik

- a. Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1;
- b. onverminderd het bepaalde onder a, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor de buitenopslag van goederen
- c. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan;
- d. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
- e. onverminderd het bepaalde onder a, mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- f. onverminderd het bepaalde onder a, zijn vrijstaande bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen, met uitzondering van vlaggenmasten, niet toegestaan.

3.4.7 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.4

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

3.5.1 De vestiging van gelijk te stellen bedrijven

- a. Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet genoemd en niet doorgehaald zijn in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in bijlage 1 en naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de onder 3.1.2 bedoelde bedrijfsactiviteiten.
- b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.2 De vestiging van bedrijven in één hogere categorie

- a. Een bedrijf/bedrijfsactiviteiten in één hogere categorie dan de onder 3.1.2 bedoelde bedrijfsactiviteiten of een bedrijf/bedrijfsactiviteit die alhoewel niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan een bedrijf uit één hogere categorie.
- b. Deze afwijking heeft geen betrekking op de in de in bijlage 1 opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" doorgehaalde bedrijven.
- c. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.3 De vestiging van Bevi-inrichtingen

- a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Bevi.

- b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.4 De vestiging van bedrijven die zijn doorgehaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1

Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten maar die, gelet op de toegestane milieucategorie wel passen binnen het gebied;

3.5.5 De vestiging van andere detailhandel

- a. detailhandel in consumentenartikelen bij maatschappelijke voorzieningen als ondergeschikt onderdeel van dergelijke (bedrijfs-)vestiging op voorwaarde dat:

1. het assortiment aansluit bij de aanwezige voorzieningen;
2. de vloeroppervlakte niet meer dan 10% van de betreffende bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen.

3.5.6 De vestiging van maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen die al dan niet zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.5.7 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.3;
- b. horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.4;
- c. (bedrijfsgebonden) kantoren, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.1 en lid 4.4.2;
- d. een afhaalpunt als bedoeld in artikel 1.7;
- e. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf tot en met categorie ...' zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie (zoals opgenomen in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in die lijst niet zijn doorgehaald) zoals aangeduid op de verbeelding;
- b. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' zijn de gronden tevens bestemd voor een detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG);
- c. 'specifieke vorm van horeca - 1b' zijn de gronden tevens bestemd voor horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.4;
- d. 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen ter versterking van de biotoop langs de waterlijn voor onder meer uilen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 250 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- c. ieder perceel mag voor ten hoogste 70% van de perceelsoppervlakte worden bebouwd;
- d. voor zover op een perceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1' is aangegeven, dient een gevel van het hoofdgebouw op het betreffende perceel, voor minimaal 75% van de lengte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1', in die lijn te worden gebouwd en in stand gehouden; met dien verstande dat op het resterende deel een groene erfafscherming in de vorm van beplanting dient te worden aangelegd;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien op basis van het advies van een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in een kwalitatief vergelijkbare situatie als bedoeld onder d;
- f. de bouwhoogte in meters van het gebouw mag per bouwvlak of een gedeelte daarvan niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

- g. de bouwhoogte in meters van het gebouw mag per bouwvlak of een gedeelte daarvan niet minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)';
- h. in afwijking van het bepaalde onder f mag per bouwperceel over ten hoogste 30% van de te bebouwen oppervlakte de maximum bouwhoogte van gebouwen 3 m meer bedragen en over ten hoogste 15% van de te bebouwen oppervlakte de maximum bouwhoogte van gebouwen 6 m meer bedragen, dan de onder g bedoelde bouwhoogte;
- i. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 5 m, tenzij het gebouw op de bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
- j. de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens(zen) bedraagt tenminste 3 m, tenzij het gebouw op de bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
- k. het bouwplan dient te voldoen aan principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2, tenzij sprake is van een situatie als bedoeld onder g en het vanwege bedrijfseconomische redenen ongewenst is om in de gevellijnen te bouwen conform het bepaalde onder d.

4.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 9 m voor vlaggenmasten;
- c. voor het overige: de maximum bouwhoogte van gebouwen vermeerderd met 3 m;
- d. 6 m voor een luifel/overkapping uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Gebouwen

- a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande gebouwen met maximaal 10%;
- b. het verhogen van het bebouwingspercentage tot 100%;
- c. het plaatsen van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een zijdelingse perceelsgrens dan wel achterperceelsgrens;
- d. het plaatsen van gebouwen op een zijdelingse dan wel achterperceelsgrens als bedoeld onder c, is enkel toegestaan indien:
 - 1. de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt;
 - 2. het bepaalde onder 1 positief wordt beoordeeld door een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige;
- e. het verhogen van de maximum toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 m over ten hoogste 10% van de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;
- f. het vergroten van de bouwhoogte tot een bouwhoogte van 30 m op voorwaarde, dat de totale grondoppervlakte van de gebouwen waarop de afwijking betrekking heeft niet meer dan 2500 m² per perceel zal bedragen;
- g. het vergroten van de bouwhoogte tot een bouwhoogte van 40 m op voorwaarde, dat de totale grondoppervlakte van de gebouwen waarop de afwijking betrekking heeft niet meer dan 1500 m² per perceel zal bedragen;
- h. een bouwplan dat niet voldoet aan principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2.

4.3.2 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m voor de voorgevelrooilijn, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van één reclamemast ten behoeve van de horeca en het verkooppunt motorbrandstoffen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'specifieke vorm van horeca - lichte horeca 2', tot een hoogte van maximaal 20 m.

4.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Bedrijfsgebonden kantoren*

- a. bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf/bedrijfsperceel het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m².

4.4.2 *Zelfstandige kantoren*

- a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m² per vestiging;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
 - 1. kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen; of
 - 2. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

4.4.3 *Detailhandel*

Detailhandel is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. het betreft:
 - 1. detailhandel in de vorm van een bouwmarkt, binnen een zone met een breedte van ten hoogste 400 m ter weerszijde van de N471 met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 3.500 m² (excl. parkeervoorzieningen);
 - 2. een tuincentrum binnen een zone met een breedte van ten hoogste 400 m ter weerszijde van de N471 tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 7.000 m² (excl. parkeervoorzieningen);
 - 3. detailhandel in volumineuze goederen die naar hun aard niet geschikt zijn voor vestiging in bestaande winkelconcentraties, mits het bedrijf van elders binnen de gemeente verhuist en de vestiging wordt gesitueerd binnen 400 m ter weerszijden van de N471;
 - 4. goederen direct verband houdend met het verkooppunt voor motorbrandstoffen zoals autoaccessoires/-onderdelen en dagelijkse goederen, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - 5. detailhandel in goederen indien het betreft goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt/bewerkt op voorwaarde dat daarbij sprake is van een ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit en de bedrijfsvloeroppervlakte van deze activiteiten niet meer dan 50 m² bedraagt;
- b. ten aanzien van de detailhandel als bedoeld onder a, lid 1 tot en met 3 is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;

- c. ten aanzien van detailhandel als bedoeld onder a, lid 1 en 2 met een omvang van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland over de aantasting van het woon- en leefklimaat en de leegstand die mogelijk met deze vormen van detailhandel gepaard gaat;
- d. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van de onder a, lid 1 tot en met 3 genoemde detailhandel voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt, dat past bij het hoofdassortiment en geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur binnen de gemeente.

4.4.4 Horeca

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca, bedoeld in 4.1.2 onder c, mag niet meer bedragen dan 900 m²;
- b. bovenop de onder a genoemde horeca, is binnen deze bestemming én de bestemming 'Bedrijf' tezamen, aanvullend één horecalocatie van maximaal 2500 m² toegestaan van categorie 1 als bedoeld in art. 1.56 al dan niet met vergader-/zalenaccommodatie.
- c. bij de extra horecalocatie uit categorie 1, bedoeld in lid 4.4.4 onder b, is het toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

4.4.5 Strijdig gebruik

- a. Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1;
- b. onverminderd het bepaalde onder a, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor de buitenopslag van goederen
- c. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan;
- d. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
- e. onverminderd het bepaalde onder a, mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- f. onverminderd het bepaalde onder a, zijn vrijstaande bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen, met uitzondering van vlaggenmasten, niet toegestaan;
- g. onverminderd het bepaalde onder a, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' te gebruiken voor bedrijfs- en/of verkeersfuncties en andere functies/activiteiten die de beoogde biotoop kunnen verstoren.

4.4.6 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.4

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

4.5.1 De vestiging van gelijk te stellen bedrijven

- a. Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet genoemd en niet doorgehaald zijn in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in bijlage 1 en naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de onder 4.1.2 sub a bedoelde bedrijfsactiviteiten.
- b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

4.5.2 De vestiging van bedrijven in één hogere categorie

- a. Een bedrijf/bedrijfsactiviteiten in één hogere categorie dan de onder 4.1.2 sub a bedoelde bedrijfsactiviteiten of een bedrijf/bedrijfsactiviteit die alhoewel niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan

een bedrijf uit één hogere categorie.

- b. Deze afwijking heeft geen betrekking op de in de in bijlage 1 opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" doorgehaalde bedrijven.
- c. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

4.5.3 De vestiging van Bevi-inrichtingen

- a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Bevi.
- b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR;

4.5.4 De vestiging van bedrijven die zijn doorgehaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1

Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten maar die, gelet op de toegestane milieucategorie wel passen binnen het gebied;

4.5.5 De vestiging specifieke detailhandel

Binnen een zone van 400 m ter weerszijde van de N471:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;

waarbij ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van de onder sub a en b genoemde detailhandel voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt, dat past bij het hoofdassortiment en geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur binnen de gemeente.

4.5.6 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' zijn de gronden tevens bestemd voor een (provinciaal) fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.3 Andere bouwwerken

- a. Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor motorvoertuigen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met niet meer dan twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsorteer-stroken ten behoeve van invoegend of afslaand verkeer;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een (provinciaal) fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- b. 'tunnel' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een tunnel met de daarbij behorende andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder voorzieningen van algemeen nut, oevers en beschoeiingen; bruggen daaronder niet begrepen.

7.1.2 Specifiek

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' zijn de gronden tevens bestemd voor oevers.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn de gronden tevens bestemd voor een brug met een minimale breedte van 4 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' zijn de gronden tevens bestemd voor een natuurvriendelijke oever.

7.2 Bouwregels

- a. Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd; mits de waterveiligheid en verkeersveiligheid gewaarborgd zijn.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen tevens vlonders/steigers en afmeerpalen worden gebouwd, indien:
 - 1. wordt voldaan aan de artikelen 1 tot en met 3 van de "Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen" van het Hoogheemraadschap Delfland, zoals opgenomen in bijlage 3;
 - 2. deze bouwwerken worden opgericht aan de achterzijde van de percelen parallel of nagenoeg parallel aan de Zuidersingel/Molenweg.
- c. Het bepaalde onder b1 geldt niet voor bestaande vlonders/steigers, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
 - 2. bij vlonders/steigers borstweringen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 1,5 m gemeten ten opzichte van de hoogte van de vlonder/steiger;
 - 3. de afstand van de vlonder tot een zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bouwwerken ten behoeve van kruisende langzaamverkeersbestemmingen (bruggen) worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van andere bouwwerken, waaronder bruggen, indien dit in verband met een doelmatige ontsluiting gewenst of noodzakelijk is.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 *Verbod*

Het is verboden op of boven de in artikel 7, lid 7.1.2 onder a genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
- c. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het (gemiddelde) waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
- d. het ontgronden of het afgraven van de gronden.

7.5.2 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 7, lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. een (ondergrondse) aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

8.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag en kwetsbare objecten.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 8, lid 8.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanleggen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8, lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 8, lid 8.2 of lid 8.3.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9, lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

9.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder, tenzij de bouwwerken niet direct op of in deze bestemming plaatsvinden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

11.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

11.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals:

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

11.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 11.1.1 en 11.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

11.2 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden voor het geluidgevoelige gebouw en buitenruimte van die hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' geldt dat:

- a. het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' aangegeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP ;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
- c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

12.2 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' geldt dat:

- a. het verboden is te bouwen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' aangegeven oplopende bouwhoogte, gemeten vanaf NAP ;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
- c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

12.3 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' geldt dat:

- a. het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' aangegeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
- c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

13.1.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

13.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van vuurwerk;
- e. prostitutie;
- f. een seksinrichting;
- g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

met uitzondering van:

- h. vormen van gebruik, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- i. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

13.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- c. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk.

13.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

13.3 Ophogen en afgraven gronden

- a. Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m² te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

13.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27

februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

13.5 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

- a. Het is verboden om het dakvlak van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw te gebruiken als dakterras.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien het gebruik van het dakvlak als dakterras niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Hierbij mag de hoogte van een afscheiding van het dakterras niet meer bedragen dan 1,20 m.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 15%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 11 'Algemene bouwregels' leden 11.1.1 en 11.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing";
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
- h. het verschuiven van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie ..." met ten hoogste 100 m indien dit gewenst is in verband met de inrichting van de bedrijfspercelen.

14.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;

- 5. de waterveiligheid;
- 6. de sociale veiligheid;
- 7. het gewenste voorzieningenniveau;
- 8. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

15.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

15.2.1

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;

15.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het aantal parkeervoorzieningen;
 8. het milieu:
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal;
 10. ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten***Inleiding***

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zonering) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-orderingsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen

naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten ***geeft slechts inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype*** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen diverse productie- en handelsbedrijven en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen is er, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gekozen voor het in eerste instantie uitsluiten van een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten (de negatieve lijst). Deze activiteiten zijn in bijgaande staat doorgehaald. Aan vestiging van de doorgehaalde bedrijven kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, en na een nadere belangenafweging, medewerking worden verleend. In de regels is aangegeven of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend. Aan de ontheffing kunnen daarbij, zo nodig voorwaarden worden gesteld.

Voor wat betreft de milieucomponenten zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De in lijst 1 en 2 vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd::

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een "rustige woonwijk" en een "rustig buitengebied";
- de opgenomen richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

Wijze van meten richtafstanden

De richtafstanden gelden enerzijds de grens van de bestemming of perceel die bedrijven/bedrijfsactiviteiten en/of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van het milieugevoelig object zoals een woning of een andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen (bijvoorbeeld voor een uitbreiding van de woning) mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen. Geringe afwijkingen kunnen in de lokale situatie (gemotiveerd) mogelijk zijn.

Bij de onderscheiden bedrijfstypen is bij de beoordeling van de milieu-planologische aspecten uitgegaan van:

- in Nederland aanvaarde normen voor wat betreft de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor wat betreft de toelaatbare immissies bij woningen en andere milieugevoelige objecten;
- ervaringen/waarnemingen voor wat betreft de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

Doordat de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat voor wat betreft de milieubelastingen sprake is van een zekere uniformiteit kan, onder meer door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke, sprake zijn een zekere variatie. De in de lijst aangegeven afstanden zijn dan ook indicatief. In concrete situaties kan er sprake zijn van afwijkingen van de gehanteerde uitgangspunten voor lijst 1 en 2. Daarbij kan er in concrete situaties sprake zijn van een hogere dan wel een lagere milieubelasting

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is, waar van toepassing, de letter "C" van continu opgenomen om aan te geven dat bij de betreffende activiteiten voor geluid meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Voor bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder art 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is de letter "Z" opgenomen.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

Het betreft hier over het algemeen alle gevaarsaspecten met inbegrip van brandgevaar en explosiegevaar. De letter "R" is opgenomen voor activiteiten die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten die altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is en dient zonodig te worden getoetst aan de in het Bevi opgenomen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast geldt ook nog de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom deze inrichtingen. Nieuwvestiging van een Bevi-inrichting is slechts mogelijk nadat een "afweging op maat" heeft plaatsgevonden, waarbij is bezien wat de gevolgen zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de omgeving van de vestiging. De letter "V" is opgenomen voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Grootste afstand en milieucategorie

- Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucomponent een afstand aangegeven, die vanwege die milieucomponent tot een milieugevoelig object in beginsel moet worden aangehouden. De grootste daarvan vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Deze grootste afstand is daarom in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de kolom "afstand". De in deze kolom gegeven afstandsmaten bepalen tezamen met de indices de milieucategorie van een bedrijfsactiviteit; deze categorieën staan vermeld in de kolom "cat". Er zijn zes milieucategorieën; per milieucategorie gelden de volgende afstanden:

Kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden is uitgegaan van "gemiddelde moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. In deze kolom is de letter "D" opgenomen indien er sprake is van een grote variatie in productieprocessen, waardoor er sprake kan zijn van een grote variatie in milieubelasting. In die gevallen dient dat per casus te worden bekeken.

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	0 - 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer, visueel, bodem en lucht, waarbij voor:

- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

Index voor verkeersaantrekkende werking

In de kolom is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P). De index is van belang in relatie tot de gekozen verkeersontsluiting. Daar waar de verkeersontsluiting slecht is zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoe kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3; een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Door aankleding of afscherming kunnen "lelijke" installaties worden gemaskeerd. De index heeft dan ook vooral een signaalfunctie.

Bodemverontreiniging

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gebieden zoals bodembeschermingsgebieden. In de kolom is de letter "B" opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans geeft op bodemverontreiniging bijvoorbeeld bij calamiteiten, incidenten of "sluimerende" lekkages.

Luchtverontreiniging

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot milieugevoelige objecten in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht planologisch relevant zijn, zoals ingeval van

geëmitteerde stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora, zoals ingeval van neerslag verzurende stoffen op natuurgebieden en de neerslag van ware metalen op groenten. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter "L" van luchtverontreiniging opgenomen.

Tabellen

De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG bevat twee tabellen.

Tabel 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de verschillende bedrijfstypen met de SBI-codes, alsmede de bij de bedrijfstypen behorende milieu-planologische kenmerken gerelateerd aan de richtafstand tot het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied"; deze gegevens zijn verwerkt in de hierna volgende Staat van bedrijfsactiviteiten.

De in **tabel 2** van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen "Opslagen en installaties" zijn niet afzonderlijk in de hierna volgende versie van de Staat vermeld, omdat deze doorgaans reeds tot een andere bedrijfsvoering gerekend worden.

Lijst van afkortingen:

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

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	-bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	-kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	-kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	-champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0113	5	-champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	0163	6	-bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	-witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	0143	1	-paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	0145	2	-overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0124	0147	1	-legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	2	-opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	3	-eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	4	-overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	1	-nerts en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
0125	0149	2	-konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	3	-huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	0149	4	-maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	5	-bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	-overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	1	0b30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	oester, mossel- en schelpenteelt bedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	2	- vetmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelprodukten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204,	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
205													
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- lichtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetturen en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuisfabrieken:										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z 100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700	Z 10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2, 524 6/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en bakket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/ P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterrainen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- erts, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	3	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 G	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	-overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	-niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstsibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEIT BEDRIJVENPARK OUDELAND

WWW.OUDELAND.NL - JANUARI 2019





“OUDELAND IS EEN AANTREKKELIJKE BEDRIJFSLOCATIE DOOR DE IDEALE LIGGING IN DE RANDSTAD EN DE NABIJGELEGEN HOOGWAARDIGE WOONMILIEUS EN VOORZIENINGEN.”

INHOUD

1. INLEIDING	7	5.5 De Zoom	37
2. OUDELAND	9	5.6 West Eiland	38
2.1 Dynamische regio	9	5.7 Het Boerderijcluster	39
2.2 Uitstekende bereikbaarheid	9	6. DUURZAAMHEID	41
2.3 Bedrijfs categorieën	11	KAART KAVELNUMMERS	45
2.4 Parkmanagement	11	COLOFON	57
2.5 Planvorming	11		
3. ONTWERP OUDELAND	13		
3.1 Ruimtelijke structuur	13		
3.2 Ontsluitingsstructuur	17		
3.3 Bebouwing	18		
4. OPENBARE RUIMTE	23		
4.1 Openbaar groen	23		
4.2 Boomstructuur	23		
4.3 Straten	23		
4.4 Kabels, leidingen & nutsvoorzieningen	25		
4.5 Profielen	25		
5. BEELDKWALITEIT	33		
5.1 Algemene criteria	33		
5.2 Hoogland	34		
5.3 Oost Eiland	35		
5.4 Laagland	36		



0-226-7772

Heembouw

TE KOPEN
Bouwplan
B129-voorland.nl

Dannys

Dannys

06 4512 0226
www.dannys.nl

Uw woning - onze zorg!

06 4512 0226
www.dannys.nl

1

“OUDELAND IS EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN REPRESENTATIEF BEDRIJVENPARK. HET BEELDKWALITEITPLAN GEEFT DE AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE INRICHTING AAN. HIERDOOR ONTSTAAT BIJ ALLE BETROKKENEN EEN CONCREET BEELD VOOR OUDELAND.”

Berkel en Rodenrijs

50



INLEIDING

In het hart van de Randstad bevindt zich Oudeland. Een modern, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijvenpark. De ligging binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. Ook vormen de directe nabijheid van vliegveld Rotterdam The Hague Airport en de nabijgelegen economische centra een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven.

Inmiddels hebben nationale en internationale bedrijven kavels afgenomen, waarmee het goede vestigingsklimaat wordt onderschreven. Het totale bedrijvenpark heeft een omvang van circa 120 ha (bruto uitteefbaar) en wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Momenteel is het bedrijvenpark volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is de inzet van alle betrokken partijen nodig.

Dit Beeldkwaliteitsplan geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de verdere ontwikkeling van Oudeland en vervangt tevens alle voorgaande ambitiedocumenten. In combinatie met het

vigerende Bestemmingsplan voor Oudeland biedt dit Beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld.

Dit document beschrijft in zes hoofdstukken de relatie met de omgeving, de ruimtelijke inrichting en de principes van het beeldkwaliteitsplan voor Oudeland. Dit document is een aanvulling op en verduidelijking van het bestemmingsplan. Bij beide documenten ligt ten grondslag de hoogwaardige ambitie die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft.

Het hierna volgende hoofdstuk geeft de context van dit plan aan. Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan en hoofdstuk 4 de openbare inrichting. De openbare ruimte is een belangrijke ruimtelijke drager van het plan. Hoofdstuk 5 beschrijft de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit en de principes van het stedenbouwkundig plan vormen de basis voor de toetsing van de bouwplannen door de Welstandscommissie en stedenbouwkundig supervisor. Hoofdstuk 6 toont de ambities qua duurzaamheid.

Het uitgangspunt is om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark, samen met de ondernemers, te realiseren!



2.

“OUDELAND LIGT IDEAAL IN DE RANDSTAD, IN DE DIRECTE NABIJHEID VAN ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT, ROTTERDAM, DELFT, DEN HAAG, ZOETERMEER, GOUDA EN HEEFT VIA DE N470/471 EEN RECHTSTREEKSE VERBINDING MET DE RIJKSWEGEN A13, A12, A16 EN DE A20.”



OUDELAND

BEDRIJVENPARK IN EEN DYNAMISCHE REGIO



Bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen een zeer dynamische regio die zich snel ontwikkelt. Dit uit zich in een groot aantal hoogwaardige nieuwbouwwijken in onder andere Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Pijnacker. Oudeland is direct verbonden met Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer door de RandstadRail en de provinciale weg N471.

2.1 DYNAMISCHE REGIO

Oudeland ligt aan de westkant van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark wordt in het noorden begrensd door de Bovenvaart, in het oosten door het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, in het zuiden door de Zuidersingel en in het westen door de Molenweg. Het bedrijvenpark Oudeland is direct aan of in de directe nabijheid gelegen van de belangrijkste autoroutes van en naar de gemeente Lansingerland: de Oudelandselaan, de N471 en de N209. Daarnaast ligt Oudeland ideaal in de Randstad met in de directe nabijheid vliegveld Rotterdam The Hague Airport, Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer.

In directe omgeving van Oudeland zijn de afgelopen jaren ook een aantal nieuwe woonwijken verrezen, namelijk Meerpolder, Westpolder-Bolwerk en Rodenrijse Zoom.

2.2 UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID

Het tracé van de provinciale weg N471 doorsnijdt het plangebied. De provinciale weg sluit bij het vliegveld Rotterdam The Hague Airport aan op de Doenkade (N209) en is de nieuwe slagader van het zuidelijke gedeelte van de zone tussen Rotterdam, Delft en Zoetermeer. De N470/471 verbindt de snelwegen A13, A12 en A20. Door de nieuwe



Rotterdam The Hague Airport



Meerpolder



Rodenrijse Zoom



Meerpolder

toekomstige tracéverbinding tussen de A13 en de A16 wordt Oudeland direct verbonden met de A16 richting het zuiden. Ter hoogte van Oudeland heeft de N471 twee keer twee rijstroken. Via twee rotondes sluit het bedrijvenpark direct aan op de weg.

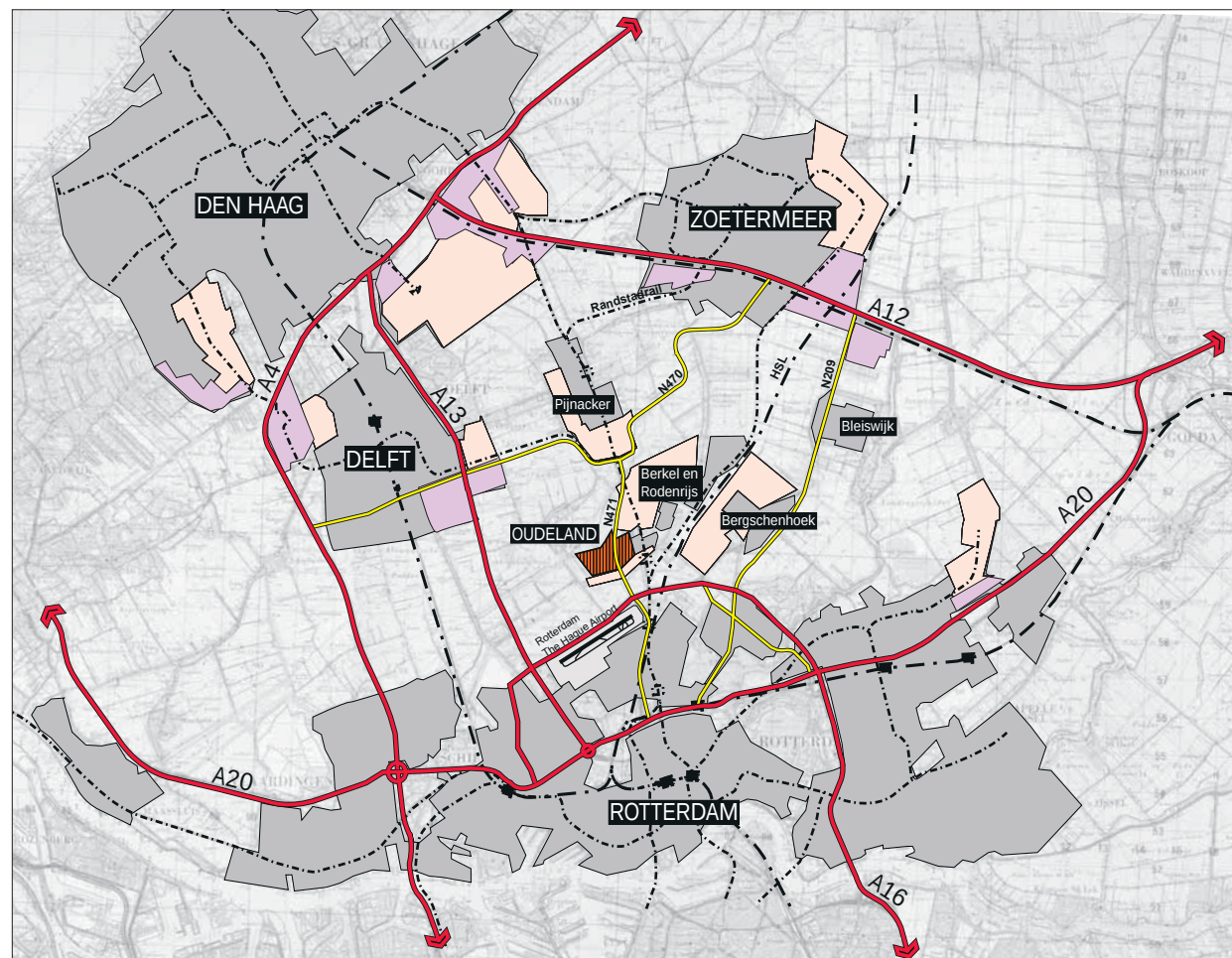
Berkel en Rodenrijs heeft twee stations (Westpolder en Rodenrijs), beide stations liggen dichtbij Oudeland. Het zuidoostelijk gedeelte van Oudeland ligt op loopafstand van station Rodenrijs. Met de RandstadRail gaat er elke tien minuten een metro richting Den Haag CS en richting Rotterdam CS. Op één kilometer



De N471 kijkend richting de skyline van Rotterdam

van Oudeland vandaan ligt Rotterdam The Hague Airport dat zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een luchthaven met veel dagelijkse internationale

verbindingen.



Ligging Oudeland in de Zuidvleugel van de Randstad

2.3 BEDRIJFSCATEGORIEËN

Oudeland biedt vestigingsmogelijkheden voor de volgende categorieën bedrijvigheid:

- hoogwaardig en representatief;
- modern gemengd.

Langs de provinciale weg N470 en de Oudelandse laan, de belangrijkste ontsluitingsas voor het nieuwe dorp, komen zichtlocaties. De N471 doorkruist het bedrijvenpark en vormt de belangrijkste entree van Berkel en Rodenrijs. Deze zijn in het bijzonder geschikt voor kennisintensieve en representatieve bedrijvigheid, zoals research & development, laboratoria, agribusiness bedrijven, groothandel en showrooms. Aan de uitstraling van deze bedrijven wordt hoge eisen gesteld. Het grootste deel van het terrein is daarnaast geschikt voor bedrijven uit het zogenaamde modern gemengde segment: de bedrijfscategorieën industrie, transport en distributie, groothandel en bouw en installatie. Bedrijven dienen milieukundig inpasbaar te zijn op Oudeland. Voor genoemde sectoren is er ruimte in milieucategorie 1 t/m 4.2.

2.4 PARKMANAGEMENT

Uitgangspunt is het realiseren van een duurzaam en veilig bedrijvenpark, dat voldoet aan de wensen van gebruikers en bezoekers. Zo heeft het park geavanceerde cameratoezicht. Bij de uitgifte van de kavels op het bedrijvenpark wordt er door de gemeente een veiligheid- en een duurzaamheidscan aangeboden. In de veiligheid-scan worden bouwinitiatieven getoetst op veiligheid, en worden aanbevelingen gedaan hoe de veiligheid vergroot kan worden. De duurzaamheidscan richt zich op het toepassen van maatregelen op bedrijfsniveau.

Om de kwaliteit van het bedrijvenpark te behouden, en zo mogelijk te verhogen is de stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO) opgericht. Het bestuur van de stichting PMBO wordt gevormd door vertegenwoordigers van het bedrijfsleven op Oudeland en de gemeente Lansingerland. De stichting PMBO is verantwoordelijk voor het uitvoeren van parkmanagement op Oudeland. Dat betekent zowel het dagelijks beheer en onderhoud maar ook de veiligheid, de bebording en het dagelijks management. De stichting denkt ook mee over tijdelijke invullingen en treedt tevens actief op tegen ongewenste reclameuitingen en ook ongeoorloofd parkeren. De stichting vormt ook de spil tussen de ondernemers en de gemeente en vergroot hierdoor de betrokkenheid met het bedrijvenpark voor nu en in de toekomst.

2.5 PLANVORMING

Oudeland is opgeknipt in twee fasen. Fase 1, hoofdzakelijk betrekking hebbend op het oostelijk deel van het plangebied, is reeds gerealiseerd of in uitvoering. Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. In het Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' is de planologisch-juridische basis vastgelegd voor de ontwikkeling van Oudeland.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenveg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone wordt uitgegaan van kavels voor een gezinswoningen, waarbij wordt aangesloten op de kleinschalige lintbebouwing. Deze zones zijn in dit Beeldkwaliteitsplan achterwege gelaten.



parkmanagement

3.

“DE BESTAANDE KWALITEITEN VAN HET GEBIED WORDEN INGEZET OM IDENTITEIT EN STRUCTUUR TE BIEDEN AAN DE RUIMTELIJKE OPZET VAN OUDELAND. ZO HEEFT BIJVOORBEELD DE BOERDERIJ HEEFT EEN PROMINENTE PLEK AAN DE WATERPLAS EN DE STEILRAND BEGELEIDT DE HOOFDONTSLUITINGSWEG.”

ONTWERP OUDELAND

BEDRIJVENPARK MIDDENIN EEN TYPISCH HOLLANDS LANDSCHAP



Oudeland is een hoogwaardig bedrijvenpark met een eigen identiteit. Door de reeds aanwezige ruimtelijke karakteristieken te benutten en daar nieuwe elementen aan toe te voegen, ontstaat een bedrijvenpark met een gevarieerde opbouw. Door deze variatie kunnen bezoekers en gebruikers van Oudeland zich eenvoudig oriënteren. Bedrijven op Oudeland profiteren van deze herkenbare en karakteristieke locatie.

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

OMGEVINGSKENMERKEN

Oudeland grenst aan de noordzijde aan een open veenweidegebied. Vanuit het terrein is er uitzicht over een typisch Hollands landschap met een molen aan het water, de lage begroeiing van Oude Leede en de kerktorens en gebouwen van Delft. Aan de zuidelijke



Omgevingskenmerken

en westelijke rand van het bedrijvenpark vormt een bestaand kleinschalig bebouwingslint de overgang naar de kenmerkende structuur van Berkel en Rodenrijs: het dubbele lint met woningen aan het water.

Kenmerkend voor het bestaande gebied is een steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 meter, dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland). Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).

Van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied wordt dankbaar gebruik gemaakt om het bedrijventerrein verschillende gezichten te geven en een eigen karakteristiek te geven.

DRAGENDE LIJNEN

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid in de hoofdstructuur. De bezoekers en de gebruikers kunnen zich zo goed en makkelijk oriënteren.

1. **De N471** is de entree van Berkel en Rodenrijs en een belangrijke regionale verbinding. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk opgezet. Vanuit het zuiden duikt de weg Oudeland binnen door een tunnel onder het lint van de Rodenrijseweg en de Zuidersingel. Met twee ruime, op vrachtverkeer berekende rotondes, wordt het bedrijvenpark vanaf de N471 ontsloten. Langs de N471 liggen bijzondere en hoogwaardige bedrijven.

Dit zijn bedrijven waarvoor een zichtlocatie van belang is. Enkele stedenbouwkundige accenten markeren het verloop van de N471.

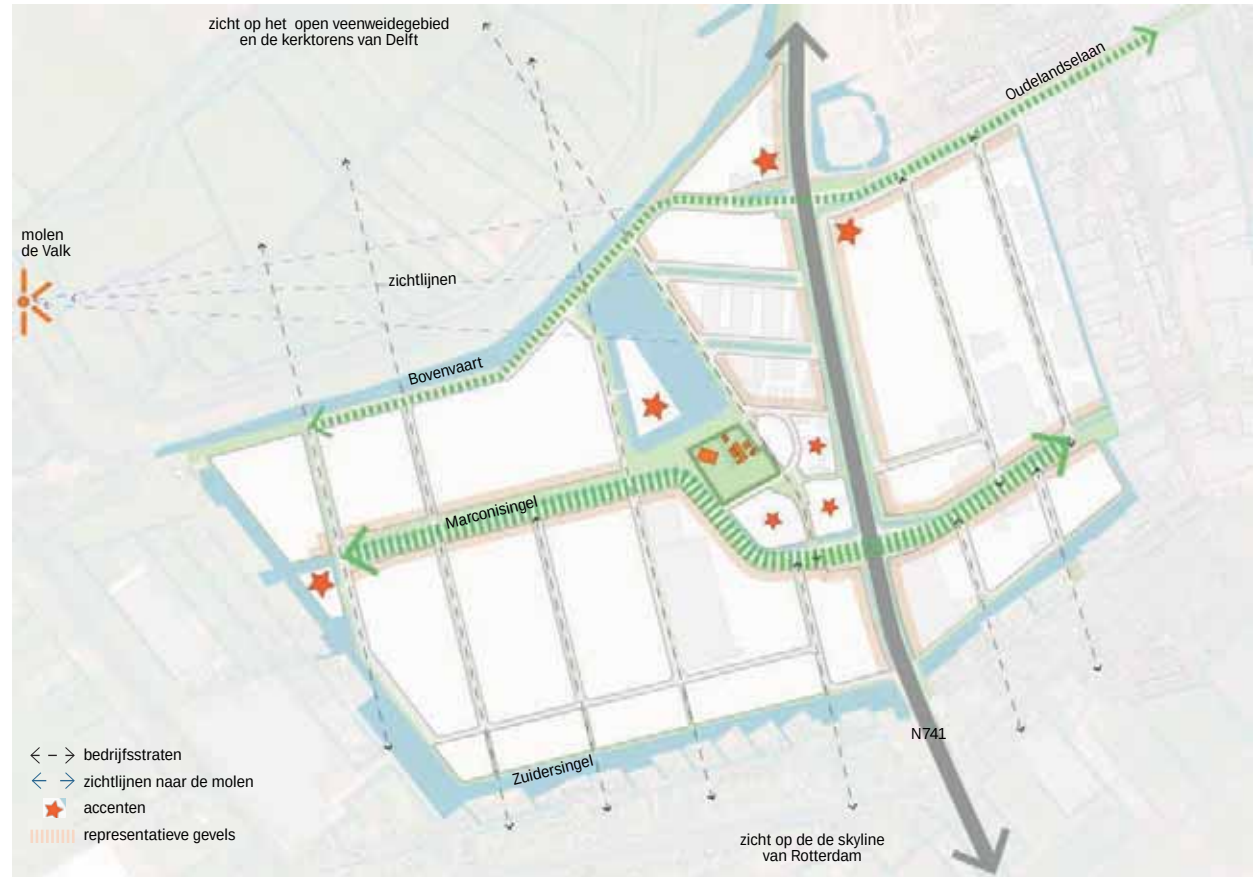


boerderijcluster



de steilrand

2. **De Marconisingel**, staat dwars op de N471, heeft een oost-west oriëntatie en vormt de centrale ontsluitingsweg van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel en ligt op de grens van hoogland en laagland. Aan de noordzijde van de hoofdontsluitingsweg (hoogland) ligt een brede groene zone met de steilrand. De hoofdontsluitingsweg sluit in de toekomst mogelijk aan de oostzijde aan op het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs.
3. **De Oudelandselaan** verbindt het bedrijvenpark Oudeland en de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder met elkaar. De Oudelandselaan is hierdoor de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. Het is een brede laan met bomen, met een stedelijk karakter, en heeft ventwegen met aanliggende bebouwing. De Oudelandselaan heeft een oost-west oriëntatie, staat loodrecht op de N471 en dient als noordelijke hoofdontsluitingsweg. De bebouwing die grenst zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.
4. **De bedrijfsstraten** op het bedrijvenpark zijn (met name) noord-zuid georiënteerd. Er wordt daarmee aangesloten op de oorspronkelijke noord-zuid gerichte kavelstructuur door bouwpercelen haaks op de noordelijke Bovenvaart te ontwerpen. Hiermee ontstaat een krachtige en heldere ruimtelijke opzet terwijl het zicht op de omgeving blijft bestaan. In noordelijke richting toont zich het open veenweidelandschap, in zuidelijke richting de skyline van Rotterdam. De bedrijfsstraten mogen ten noorden en ten



Planopzet

zuiden van de Marconisingel verspringen indien dat nodig is doordat kavels worden samengevoegd, het zicht vanuit de Marconisingel naar de omgeving blijft hierdoor doorlopend.

WATER ALS STRUCTUREREND ELEMENT

Het water in het bedrijvenpark wordt benut om het gebied goed in te kaderen, als overgangszone naar de omgeving, begeleidt de centrale ontsluitingsroute de Marconisingel en vormt een ruimtelijke verbijzondering, zoals bij de centrale plas.

1. **De Bovenvaart**, gelegen in het verlengde van de Oudelandselaan, vormt met een brede groene zone de noordrand van het bedrijvenpark. De zone zorgt voor een vloeiende overgang tussen de bedrijven aan de noordzijde van Oudeland en het veenweidelandschap.
2. **De Zuidersingel** vormt aan de west- en zuidzijde van Oudeland de overgang van de fijnmazige verkaveling van het lint van de Molenweg en de Zuidersingel naar de grootschalige verkaveling van het bedrijvenpark. De oever van deze waterpartij heeft een zo gestrekt mogelijk karakter. Het draagt bij aan een vriendelijke, natuurlijke inrichting.
3. **De centrale open plas** heeft, naast een representatief karakter (een aantal bedrijven kan zich hier 'op het water' vestigen), een waterbergende functie. Door haar centrale positie vormt het een verbijzondering in het gebied.

ACCENTEN

De accenten liggen aan een dragende lijn of op een bijzondere locatie. Ze zorgen ervoor dat de ruimtelijke structuur beter leesbaar is en voor oriëntatie in de verschillende deelgebieden.

De verbijzondering van deze plaatsen kan tot uitdrukking komen in de inrichting van de openbare ruimte. De accenten bestaan echter vooral ook uit bijzondere gebouwen, in hoogte of architectuur.

Het boerderijcluster vormt een bijzonder accent, zowel in ruimtelijk als programmatisch opzicht. Het ligt als een draaipunt in het terrein, precies op de over-

gang van het hoogland en het laagland, gelegen tussen de waterpartij en de steilrand, op de grens van het oostelijke en het westelijke deel van de N470. Dit is het hart van het bedrijventerrein Oudeland. Deze dominante positie en het monumentale karakter vragen om een verbijzondering.

Het boerderijcluster en de waterplas zijn onderdeel van het representatieve deelgebied in het hart van het terrein. De inrichting van de ruimte is hoogwaardig en parkachtig. De plas biedt vanuit het hart van het terrein een venster op het grootschalige, open landschap ten noorden van het bedrijventerrein.

Het oosteiland is een eiland gelegen in de waterplas. De waterplas verbindt de hoofdstructuur en het Boerderijcluster met het open landschap van de polder. Het ligt, samen met het boerderijcluster in het hart van het bedrijventerrein en heeft een unieke positie. Deze positie vraagt dan ook om een bijzonder accent, daarmee zal het een belangrijk oriënterend element zijn voor de omgeving.

Het westeiland vormt de beëindiging van de Marconisingel aan de westzijde en vormt een ander accent. De Marconisingel opent zich aan deze zijde ook iets meer, zodat de werking van het accent wordt versterkt.

Langs de N470 zijn een tweetal locaties op de kruising van de Oudelandselaan waar een accent is gepositioneerd. Ze zorgen als schakelement tussen de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs en de N470.

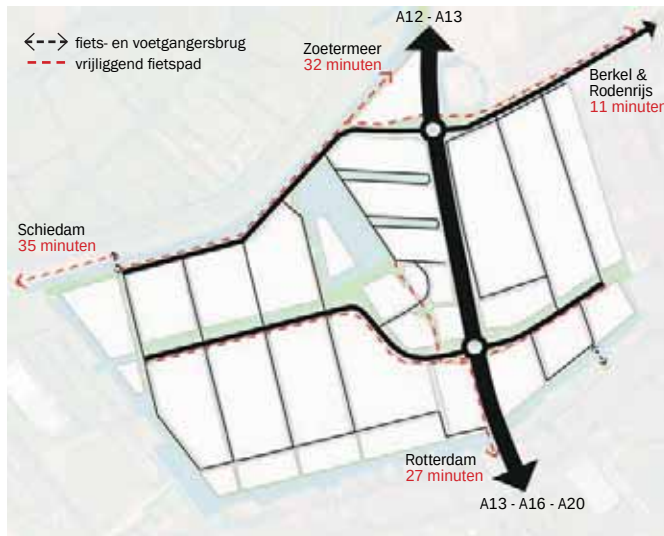


de lage waterpartij, als overgang naar de woningen aan het lint



voorbeeld van een stedenbouwkundig accent





Verkeersstructuur



Fietsroute Nobelsingel, met ondertunneling t.p.v. de N471



RandstadRail station Rodenrijs

3.2 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De centrale ontsluitingsweg op het Oudeland, de Marconisingel, is tussen het hoge en het lage deel gesitueerd en sluit ten zuiden van het Boerderijcluster aan op de N471. Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) met twee gescheiden rijbanen en vrij liggende fietspaden, kan men de secundaire noord-zuid georiënteerde straten bereiken. Alle wegen zijn geschikt voor LZV's.

FIETSVERKEER

Oudeland is ook per fiets erg goed te bereiken. Langs de hoofdwegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) liggen vrij liggende fietspaden. Onder de N471 komen twee fietstunnels, evenwijdig aan de

Nobelsingel en de Marconisingel, die voor een veilige doorkruising zorgen. Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het boerderijcluster en de waterplas van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrij liggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

OPENBAAR VERVOER

Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich twee haltes van de RandstadRail (halte Rodenrijs en halte Westpolder). Halte Rodenrijs bevindt zich op 1.5 kilometer loopafstand van de Marconisingel en halte Westpolder op ongeveer 2.5 kilometer loopafstand. Oudeland is vanuit beide stations per fiets binnen enkele minuten te bereiken.

PARKEREN

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van de ruimte rondom het parkeren is van groot belang. Voor de geldende parkeernormen wordt de vigerende parkeernota van de gemeente Lansingerland als uitgangspunt gehanteerd.

ONTSLUITING EIGEN KAVEL

Ten aanzien van het ontsluiten van de bedrijfskavels gelden enkele criteria:

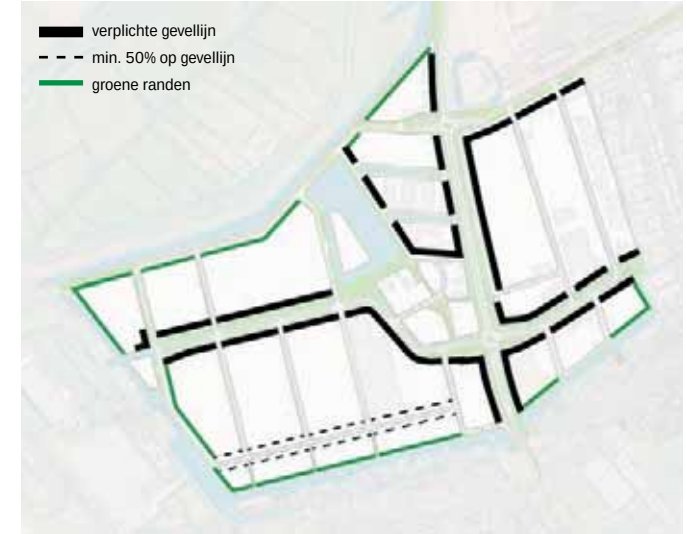
- Bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten, tenzij kavels worden samengevoegd. Dan kan de kruising, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige plankaart, blijven bestaan alskruising naar het eigen (samengevoegde) kavel;



Maximale bouwhoogte



Maximale bebouwingspercentage



Gevellijnen

- Maximaal één inrit voor verkeer per kavel, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn;
- (Vracht)verkeer moet op eigen kavel kunnen keren;
- Het laden en lossen dient zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw (niet in de voorgevel) p eigen terrein te worden uitgevoerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied. Laden en lossen is aan de voorzijde (gevel grenzend aan de belangrijkste stedenbouwkundige straat) van het kavel toegestaan tot maximaal twee docking-stations per kavel. Bij meerdere docking-stations gebeurt het laden en lossen aan de zij- of achterkant.

3.3 BEBOUWING

Gebouwen in de Oudeland vormen een samenhangend geheel en de gebouwen definiëren de openbare ruimte. Afhankelijk van de positie van een kavel zijn er verschillende regels t.a.v. van de volgende aspecten: bouwhoogtes, bebouwingspercentage, bouwgrenzen, bouwen op hoeken en afstand tot naastgelegen panden. Elk kavel draagt zo op haar manier bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke structuur.

BOUWHOOGTE

Binnen het plangebied gelden minimale en maximale bouwhoogtes. Bovenstaande kaart geeft de maximale bouwhoogtes weer. In de Zoom en het Boerderijcluster gelden lagere bouwhoogtes. De Zoom vormt zo een vloeiende overgang met de woonbebouwing

aan de Zuidersingel. De bebouwing in het Boerderijcluster is kleinschalig en heeft een heel andere verschijningsvorm dan de rest van het gebied en daardoor ook een lagere bouwhoogte.

Het is mogelijk accenten te maken t.b.v. een architectonische verbijzondering of een stedenbouwkundig accent. Over ten hoogste 30% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 3m meer bedragen. Over ten hoogste 15% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 6m meer bedragen.

In overleg met de supervisor zijn er mogelijkheden deels tot 30 en 40m te bouwen. Dit is alleen mogelijk t.p.v. de *accenten* op het oosteiland, het westeiland en de twee accenten langs de N470. Deze hoogteac-



Deelgebieden



Straatnamen



Bouwgrens Braillestraat, alle gevels staan in dezelfde rooilijn

centen dienen ruimtelijk bij te dragen aan de ruimtelijk kwaliteit van Oudeland, logisch gepositioneerd te zijn t.o.v. zichtlijnen en integraal hoogwaardig ontworpen te zijn.

BEBOUWINGSPERCENTAGE

Voor de kavels op het Boerderijcluster geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Het Boerderijcluster heeft een groen en open karakter en daarmee blijft de openheid gewaarborgd.

Voor de overige kavels geldt als uitgangspunt dat ze maximaal voor 70% bebouwd kunnen worden.

GEVELLIJNEN

Om een rustig en eenduidig beeld en profiel aan de hoofdontsluitingswegen en bedrijfstraten te krijgen is

er sprake van beleid t.a.v. gevellijnen.

Er zijn een aantal verplichte gevellijnen, zie kaart pagina 18;

- De gevels van de gebouwen aan de hoofdontsluitingswegen (Oudlandselaan, Marconisingel en N470). De gebouwen zijn geplaatst op de rooilijn om een zo continu mogelijke beeld te verkrijgen langs op de zichtlocaties.
- De gevels aan de Verlengde Kootstraat en Morsestraat. Deze gevels vormen de 'wanden' van de centrale plas en het boerderijcluster en zijn geplaatst op de rooilijn om maximale wandvorming te vormen en een contrast te vormen met het groene karakter van de plas, het boerderijcluster en de centrale plas.

- De gevels die gebouwd dienen te worden in de verplichte gevellijn (kaart pagina 18) kenmerken zich door representatieve gevels en een verbijzondering in de architectuur.
- De gevels aan de Zeppelinstraat (alleen oost-west deel). Hier wordt minimaal 50% van de voor-gevel op de rooilijn gebouwd.
- De overige gevels die grenzen aan openbaar gebied (m.u.v. het boerderijcluster, het oost eiland en het west eiland) worden ook op de gevellijn gebouwd voor min. 50%.
- In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de gevellijn, conform hierboven genoemde regels, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke ge-



Beukenhaag voor zwart spijlenhekwerk i.c.m. bomen



Beukenhaag tussen de bedrijfskavels in

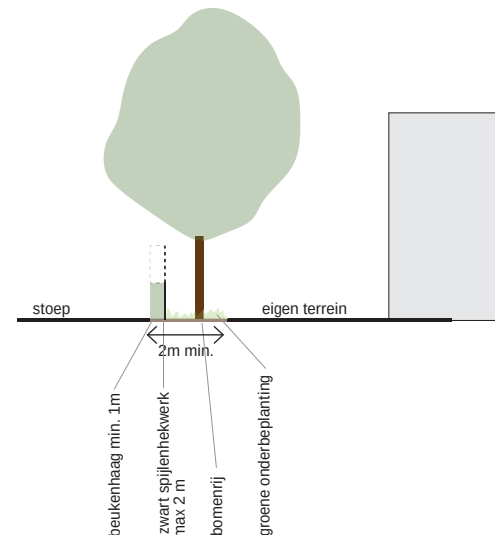
vallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een *intensieve groene rand* te worden geplaatst ter compensatie (zie pagina 21 voor de omschrijving).

- Voor een aantal gevels die niet grenzen aan openbaar gebied, maar die belangrijk zijn voor het zicht vanuit de polder en de woningen aan het lint, gelden aanvullende voorwaarden. Het gaat om de 'groene randen' uit de kaart bouwgrenzen. Indien het gebouw niet op de rooilijn wordt gebouwd (het is namelijk geen verplichte bouwgrens), dient er een *intensieve groene rand* te komen.

BOUWEN OP HOEKEN

Gebouwen op hoeken van een kavel benadrukken de ruimtelijke structuur en dragen bij aan de oriëntatie. Hierbij geldt dat bij een hoekkavel het gebouw op de hoek wordt geplaatst en beide gevels van de hoek min. 25m lang zijn.

In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de hoeken, conform hierboven genoemde regel, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een intensieve groene rand te worden geplaatst ter compensatie.



Principe intensieve groene rand

AFSTAND TOT NAASTGELEGEN PANDEN

Het gebouw staat minimaal 5m uit de zijerfgrens, uitzonderd de hoekkavels die op de rooilijn gebouwd dienen te worden.

Het gebouw staat minimaal 3m uit de achtererfgrens.

ERFAFSCHIEDINGEN

De erfafscheidingen tussen kavel en openbare ruimte zijn op geheel Oudeland hetzelfde vormgegeven en zorgen voor samenhang. Een groene uitstraling is van belang. De volgende regels gelden:

- De erfafscheiding bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. een zwart gecoat spijlenhekwerk. De beukenhaag wordt direct op goede hoogte geplant;
- Alle overige erfafscheidingen zijn zwart gecoat

- spijlenhekwerken van maximaal 2m hoog;
- Tussen de bedrijfskavels geldt dat de zijerfgrens, voorzien moet zijn van een beukenhaag van minimaal 1m. Dit geldt alleen voor het de eerst 25m metend vanaf de openbare weg.

Op die plekken waar, in de paragraaf 'bouwgrenzen' naar wordt verwezen als uitzondering, geen gevel op de bouwgrens kan worden geplaatst, dient een *intensieve groene rand* te komen. Hij is zo opgebouwd dat bomen en hagen goed kunnen groeien, een bepaalde kwaliteit heeft en bijdraagt aan het groene karakter van Oudeland.

De intensieve groen rand is op de volgende manier opgebouwd:

- De groenstrook is minimaal 2m breed en bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. met een zwart gecoat spijlenhekwerk en een bomenrij.
- De beukenhaag wordt aangeplant middels een dubbele rij in een zig zag patroon, waarbij er per strekkende meter 8 planten worden geplant (dit zorgt voor voldoende massa); de eerste rij wordt zo dicht mogelijk tegen het hek aangeplant.
- Als boomsoort zijn inheemse boomsoorten gewenst die veelal voorkomen in dit gebied en die ook goed groeien in deze groen. Daarbij kan gekozen worden uit: es (*fraxinus excelsior*), els (*alnus spaethii*), veld-esdoorn (*acer campestre*).
- Aanplantmaat bomen is ca. 20-25 (stamomtrek op 1m hoogte).
- Afstand tussen de bomen ca. 12m.

Voor de Deelgebieden Oost Eiland en West Eiland zijn de erfafscheidingen anders vormgegeven; geen beukenhaag i.c.m. bomen maar juist een groen talud rondom (tenzij het gebouw zelf de erfafscheiding vormt).

Eigenaar van het gebouw dient te voorzien in goed onderhoud van de (groene) erfafscheidingen.

ONDERGESCHIKTE BEDRIJFSVOORZIENINGEN

Ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen zoals kleinschalige opslag, afvalcontainers en fietsenstallingen worden integraal meeontworpen. Ze worden gepositioneerd uit het zicht (bij voorkeur inpandig) en niet voor de voorgevel. Bij de deelgebieden Oosteiland en Westeiland dienen de ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen verplicht inpandig te worden opgelost.

MILIEUZONERING

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de "lichtere" bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de "zwaardere" bedrijven meer in het centrale deel. Voor de aanduiding van de milieuzonering wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

4.

“LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEKEN ZIJN HET UITGANGSPUNT VOOR DE STRUCTUUR VAN OUDELAND. HET BESTAANDE LANDSCHAP WORDT INGEZET OM OP HET BEDRIJVENPARK EEN HELDERE STRUCTUUR TE REALISEREN. EEN HOOGWAARDIG EN GOED FUNCTIONERENDE OPENBARE RUIMTE IS HIERBIJ ESSENTIEEL!”

OPENBARE RUIMTE

EEN MODERN, REPRESENTATIEF EN DUURZAAM OUDELAND

Belangrijk op Oudeland is een krachtige vormgeving en inrichting. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte, het groen als voor de inrichting en bebouwing van de bedrijfskavels. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is de stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in hoofdstuk 3. De openbare ruimte van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze ruimtelijke opzet en draagt daarmee bij aan een hoogwaardige kwaliteit.

4.1 OPENBAAR GROEN

De steilrand vormt de doorlopende groene ruimte in het plangebied. De steilrand is begroeid met gras en hier en daar fruitbomen. De steilrand loopt door in het Boerderijcluster.

Het Boerderijcluster staat in contrast met de langgerekte groene ruimte van de steilrand doordat het cluster omzoomd wordt door bomen. Hierdoor heeft het een besloten karakter.

De waterplas is de andere openbare plek van formaat in Oudeland. Het talud rondom de plas is groen en openbaar. Op enkele plekken aan het water is de mogelijkheid een verblijfsplek in te richten.

4.2 BOOMSTRUCTUUR

In Oudeland heeft de boomstructuur een eenvoudige opzet. De Marconisingel vormt de scheiding tussen hoogland en laagland. In dit profiel zijn geen bomen aanwezig. Bij het beeld langs de hoofdontsluiting ligt de nadruk op de steilrand. De bedrijfsstraten in noord-zuid richting hebben wel bomen in het profiel. De straten hebben een doorlopende bomenstrook in gras. De Zuidersingel en de plas worden begeleid met



Steilrand

een aantal boomgroepen en/of solitaire bomen. De boomsoorten en hagen in Oudeland sluiten aan bij de natuurlijke en cultuurhistorisch bepaalde beplanting van de omliggende landschappen. De soorten zijn geselecteerd op eigenschappen die nodig zijn voor elke specifieke locatie, zoals kunnen groeien in verharding en geen of geringe takbreuk.

4.3 STRATEN

Elk type weggebruiker heeft een herkenbare plek in de buitenruimte. Voor het onderscheid is gebruik gemaakt van een beperkt aantal soorten verharding en kleuren.

De basis voor het straatprofiel is de rijweg. De rijweg is overal in Oudeland uitgevoerd in asfalt. Trottoirs en de parkeerplaatsen hebben een eigen soort bestrating. Fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd. Alles wat met de rijweg te maken heeft, de rijbaan, de molgoot en de parkeerplaatsen, is donker van kleur. De elementen die deel uitmaken van de trottoirzone,



Fruitbomen op de steilrand en het boerderijcluster

de trottoirs, de trottoirbanden, de verhoogde banden en de opsluitbanden, zijn licht van kleur. De straten wateren vrijwel allemaal af via trottoirkolken. De trottoirs zijn uitgevoerd in een lichtgrijze betontegel (30x30) in halfsteens verband. De trottoirband, opsluitbanden en verhoogde banden hebben dezelfde lichte kleur als het trottoir.

Alle wegen en rotondes op Oudeland zijn LZV bestendig.

VERLICHTING

Ook in het donker is door de verlichting het onderscheid tussen de straten te zien. Er is gekozen voor eenvoud en een zo gering mogelijk aantal masten. In de middenberm van de Marconisingel staan hoge masten in een enkele rij van 10 meter met een dubbele armatuur. De enkele rij versterkt de openheid van de ruimte en de doorgaande lijn van de steilrand. De bedrijfsstraten worden met eenzelfde mast, met een enkele armatuur aan een zijde verlicht. Langs de



Schanskorven begeleiden het hoogteverschil van de steilrand



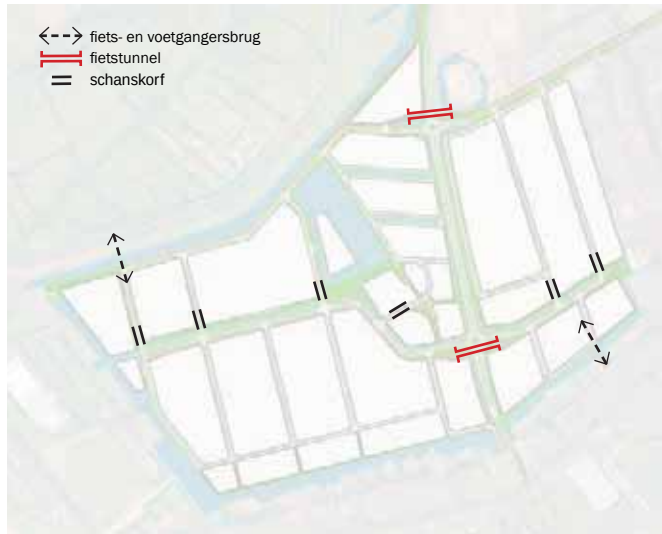
Verlengde Laan van Koot met informeel looppad langs de waterplas



Fietspad langs de Nobelsingel met uitzicht over de Oude Leede



Uitzicht vanuit de Bovenvaart over het open landschap van de Oude Leede en molen de Valk



Kunstwerken

trottoirs in de bedrijfsstraten en langs de Laan van Koot staat een lagere (4 meter) verlichtingsmast. De N471 heeft andere verlichting. Dit is een provinciale weg met een eigen verlichting over het hele tracé. De tunnel heeft een speciaal verlichtingsplan.

KUNSTWERKEN

Aan de randen van het bedrijvenpark, in de noord-west hoek en de zuidoost hoek liggen fietsbruggen. De brug heeft een ranke uitstraling en past bij het 'lichte' dagelijkse gebruik van het langzaam verkeer. De insnijdingen van de steilrand vragen om een bijzondere vormgeving, die het reliëf extra benadrukt. Deze insnijdingen worden uitgevoerd met een keurwand in de vorm van een schanskorf. Deze korf wordt gevuld met een donkere steen.



Zitbankjes langs de Hertzstraat

STRAATMEUBILAIR

Gekozen is voor robuust en duurzaam meubilair dat de functie van het bedrijventerrein ondersteunt. Rond de waterplas en langs de singel worden banken, uitgevoerd in schanskorf vorm met gelakt houten planken, en papierbakken geplaatst. Al het meubilair, lichtmasten, hekwerken en dergelijke zijn van gegalvaniseerd staal, gekleurd met RAL 9011 of van gelakt hout, zodat een samenhangend beeld ontstaat.

4.4 KABELS, LEIDINGEN & NUTSVOORZIENINGEN

De kabels en leidingen zijn in de profielen van de bedrijfsstraten onder het trottoir opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere elektriciteit, water en telecom. Het riool ligt onder de rijweg. Bij de Marconi-singel is het mogelijk om grotere kabels en leidingen



Kunstwerk

onder de obstakelvrije grasstrook tussen het fietspad en de rijbaan te leggen.

Voor de bekleding van de grotere nutsbouwwerken wordt een zelfde schanskorf als bij de hoofdontsluiting worden toegepast- of een antraciet gebakken steen.

4.5 PROFIELEN

De profielen tonen de samenhang tussen gebouw en straat en de verschillen tussen de straten. Ze tonen de ruimtelijke ambities van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsconcept. De volgende pagina's tonen de inrichtingsprincipes van de profielen.

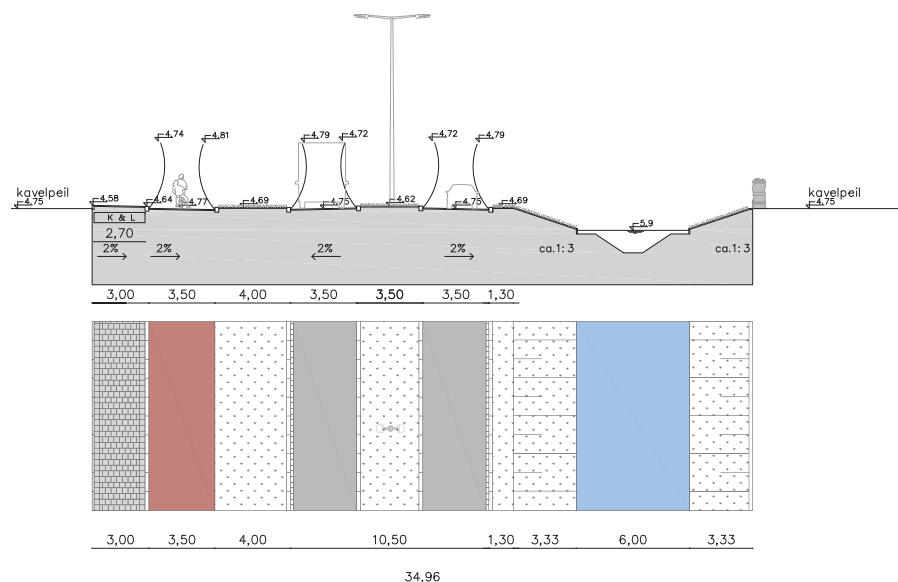
Fase 1 is al aangelegd en is daarom niet opgenomen in dit document.

DE MARCONISINGEL

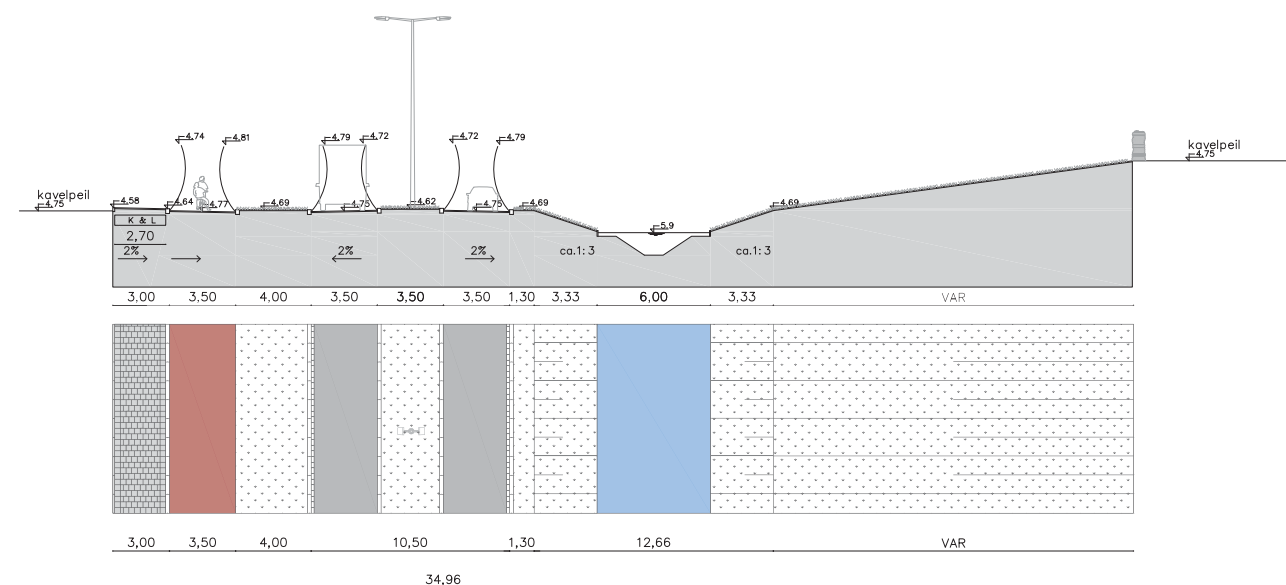
De brede Marconisingel vormt de hoofdontsluiting van Oudeland en wordt gekarakteriseerd door de steilrand en de ligging aan het openbaar groen.

De groene steilrand geeft het profiel van de Marconisingel een bijzondere uitstraling. Het hoogteverschil van zo'n 2,5 meter bepaalt in belangrijke mate het asymmetrische profiel van deze ruimte. De straat heeft een brede middenberm met gras, ingesloten tussen hoge banden en voorzien van grote verlichtingsmasten. Hiermee ontstaat een luxe uitstraling en is er een duidelijke scheiding van de rijstroken. Er staan geen bomen, juist de weidsheid en openheid van de steilrand krijgt de nadruk. Door de eenduidige inrichting heeft de steilrand een consistent aanzicht, dat tegelijkertijd speels is door variaties in de hellingshoek.

Daarnaast wordt de hoogte nog extra benadrukt door de bebouwing op de steilrand. De Marconisingel is geen vestigingsplaats voor bedrijven. Voorgevels en entrees bevinden zich aan de bedrijfsstraten. Daarom heeft de hoofdontsluitingsweg van Oudeland geen parallelweg. Bebouwingsregels voorkomen dat er langs de hoofdroute rafelige randen ontstaan. De zijgevels van bedrijven krijgen een representatief karakter.



Principe profiel 1 - Marconisingel



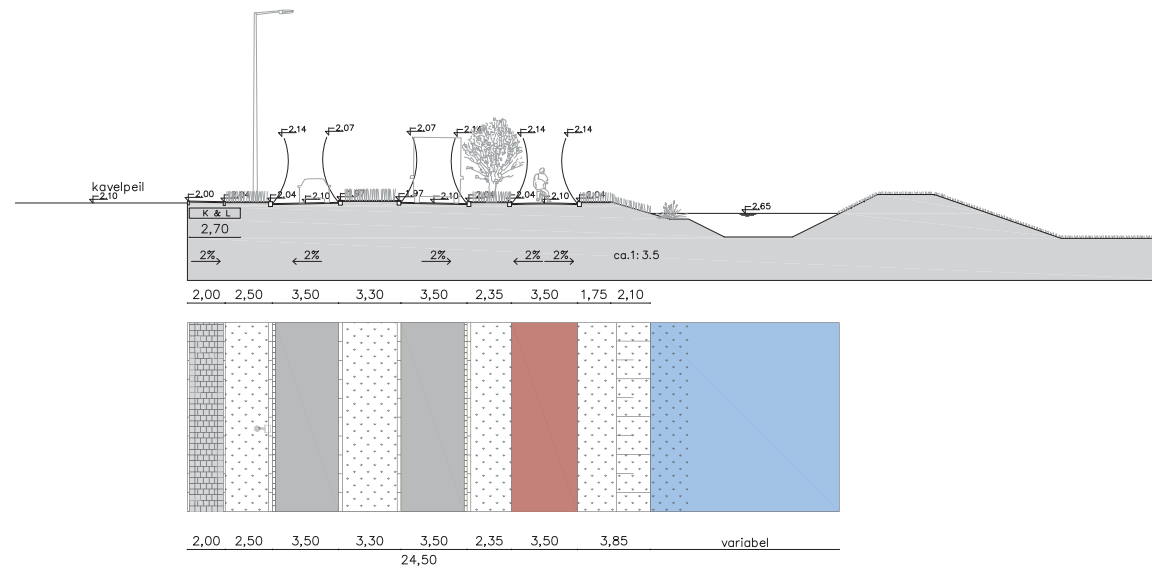
Principe profiel 2 - Marconisingel



NOBELSINGEL

De Nobelsingel vormt met de Bovenkade de overgang tussen het bedrijventerrein en het open, weidse polderlandschap in het noorden. De Nobelsingel heeft een breed profiel, met een brede oeverrand en een vrij liggend fietspad. Zo wordt tevens het aanwezige hoogteverschil opgevangen.

Om vanuit het polderlandschap een goede overgang te maken naar het bedrijfspark worden de kavels aan deze zijde begrensd door een stevige groene rand. Auto's en bijgebouwen blijven hierdoor uit het zicht en de beplanting begeleid zo de lineaire structuur van de Nobelsingel.



Principe profiel 3 - Nobelsingel



Marconisingel in fase 1



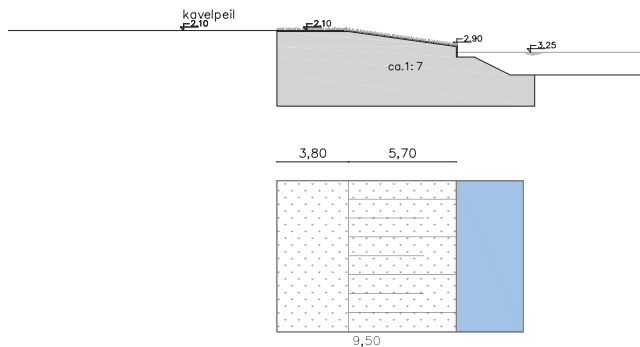
De steilrand in fase 1



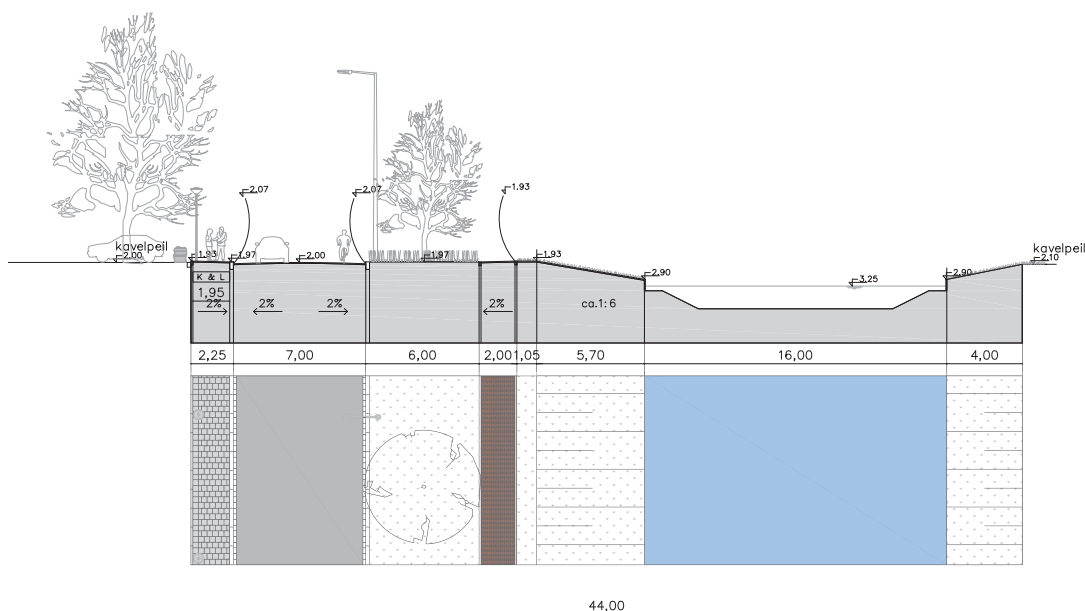
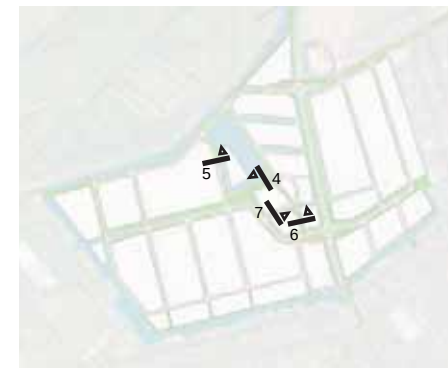
Vanaf de Nobelsingel (hierboven het fietspad er langs) weids uitzicht over de het polderlandschap

DE WATERPLAS

De waterplas is binnen Oudeland een bijzondere locatie. De openheid, de aanwezigheid van het grote wateroppervlak en de koppeling van verschillende gebieden, maken een wandeling rond het water aantrekkelijk. De zuidzijde is breder gedimensioneerd en leent zich voor de plaatsing van meubilair. Dit punt is bijzonder door de beleving van het hoogteverschil van de steilrand en de nabijheid van het Boerderijcluster. Rond de waterplas zijn geen bomen geplaatst, behalve een klein aantal verspreid geplante singelbomen aan de zuidzijde. De aanwezigheid van de bomen biedt enige beschutting. Dit maakt het verblijf in deze grote ruimte prettig. Het wandelpad rond de plas wordt aan de zuidzijde afgesloten met gemaaide graspaden tussen het ruige bloemenveld.



Principeprofiel 4 - Waterplas



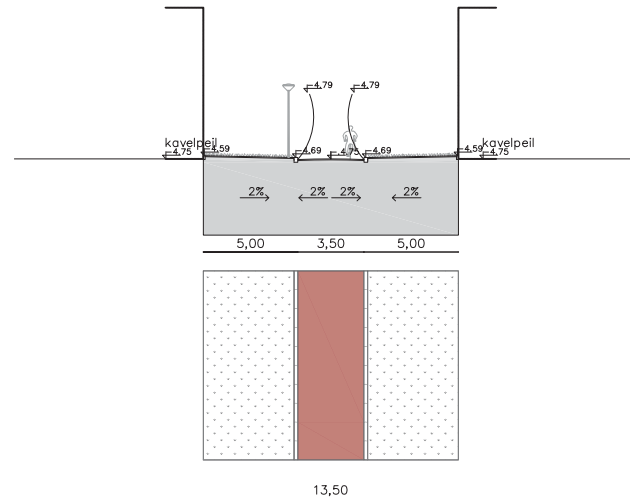
Principeprofiel 5 - Singerstraat

HET BOERDERIJCLUSTER

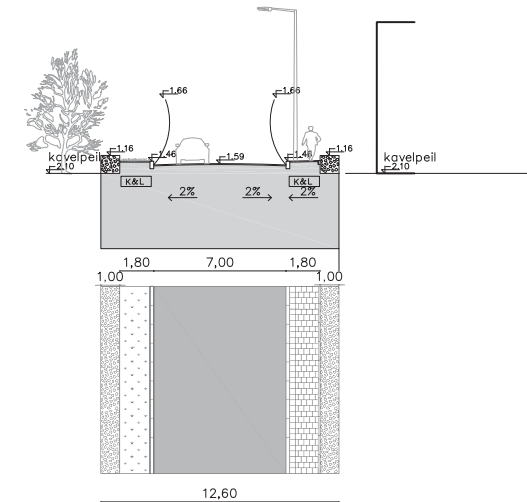
Bij de inrichting van het Boerderijcluster staat het behoud van het functionele en historische karakter van de boerderij voorop. De beplanting bestaat uit bomen en struiken die het Boerderijcluster een opvallend aanzien geven. Deze dichte beplanting creëert een spanning tussen binnen- en buitenwereld. De binnenwereld ligt als een stukje 'beschermd' landschap in het bedrijvenspark en kan daardoor een heel eigen karakter hebben. Dit landschap manifesteert zich als een weelderig erf met bloeiende (fruit-)bomen, struiken en kruiden.

Het Boerderijcluster kent door het representatieve karakter een hoog inrichtingsniveau.

De straten binnen het Boerderijcluster zijn functioneel een eenvoudig vormgegeven, zodat het accent op het omsloten cluster van de oude boerderij komt te liggen.



Principeprofiel 6 - Morsestraat



Principeprofiel 7 - Morsestraat



De waterplas



Het boerderijcluster gezien vanuit de waterplas



Beplanting die past bij het karakter van de plas

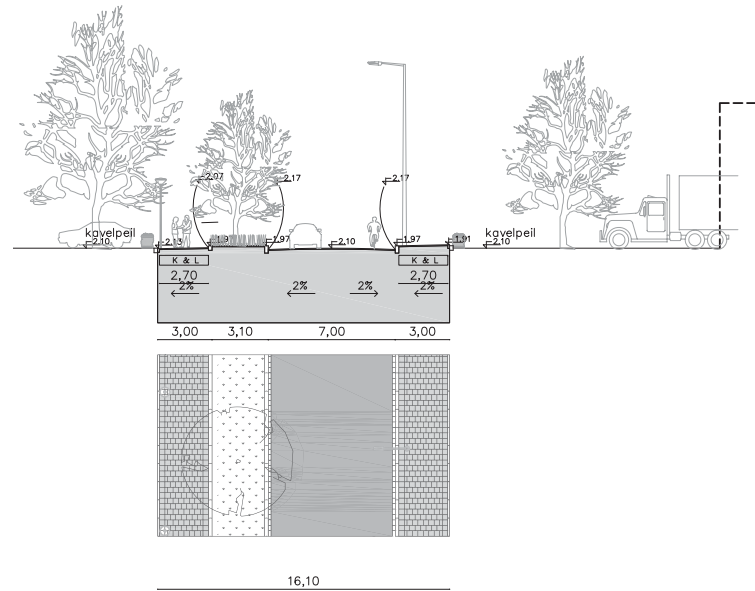


Gemaaide wandelpaden langs de waterplas

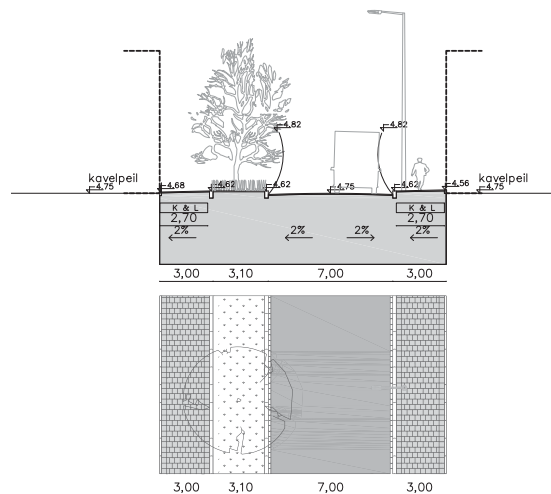
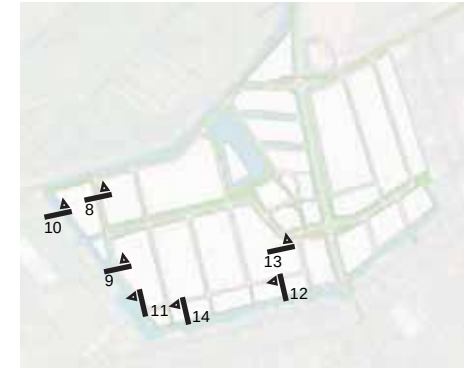
BEDRIJFSSTRATEN (NOORD-ZUID)

De bedrijfsstraten hebben een functioneel en groen karakter. Beide zijdes hebben een breed trottoir (in fase 2), tevens is er een groenzone met gras en bomen in het profiel opgenomen.

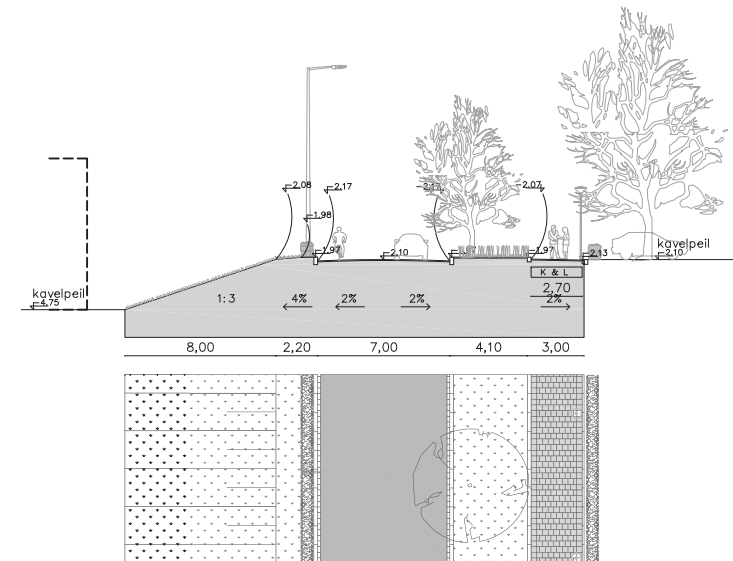
De bedrijfsstraten in fase 1 zijn iets anders geprofileerd dan fase 2 (naastgelegen tekeningen). Nieuwe inzichten hebben gezorgd voor de verbeterde profielen (meer ruimte voor kabels & leidingen en maar 1-zijdig trottoir).



Principeprofiel 8 - Da Vincistraat



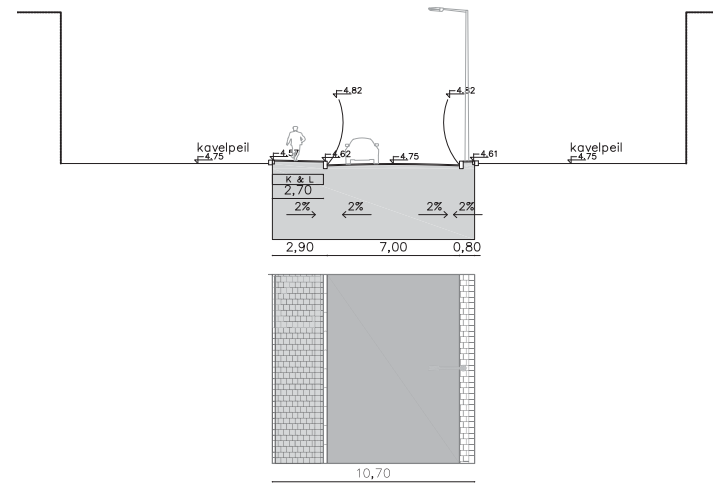
Principeprofiel 9 - Da Vincistraat



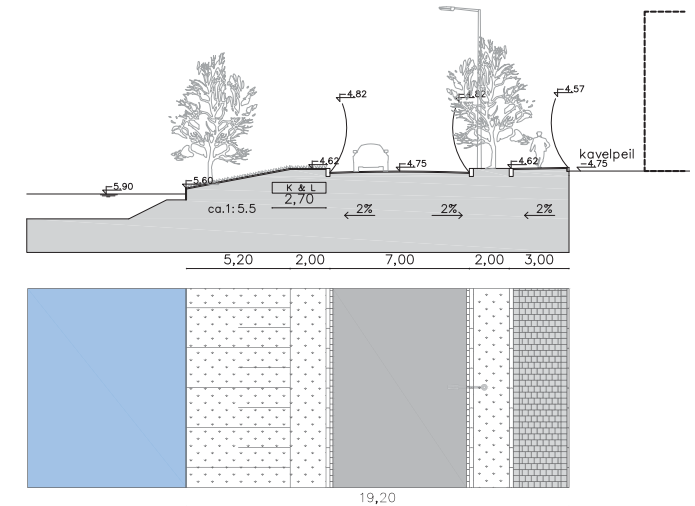
Principeprofiel 10 - Wattstraat

ZUIDERSINGEL

Deze waterpartij is een langgerekte, laaggelegen waterplas die de zuid- en westkant van het terrein in één gebaar omsluit. Het water vormt de overgang van het bedrijventerrein naar het (kleinschalig) woon-werklint. Het water is een essentieel onderdeel van de waterhuishouding van Oudeland. Tegelijk schept het water afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de bebouwde linten. Beplanting wordt ingezet voor een visueel afschermende werking. Langs de waterpartij aan de zijde van het bedrijventerrein komt boombeplanting zonder onderbegroeiing, en een grasoever met plaatselijk riet voor de oeverlijn. De waterpartij en de beplanting leveren een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit in de linten.



Principeprofiel 11 - Zeppelinstraat



Principeprofiel 12 - Zeppelinstraat en Zuidersingel

OVERIGE PROFIELEN

De Zeppelinstraat is een oost-westelijke straat die functioneel en eenvoudig van opzet is.

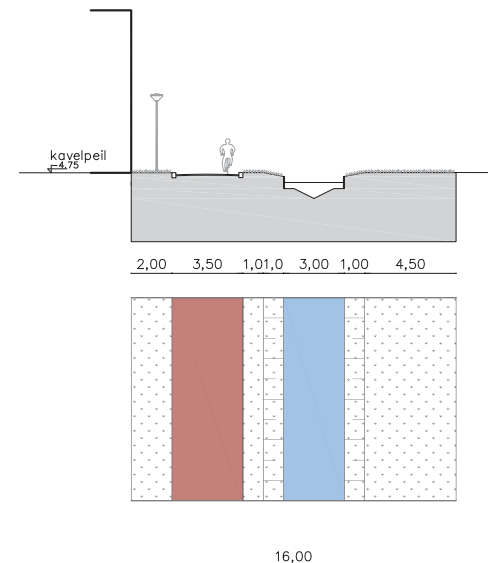
De Laan van Koot is een fietspad langs de N471 die aansluit op het woonlint.



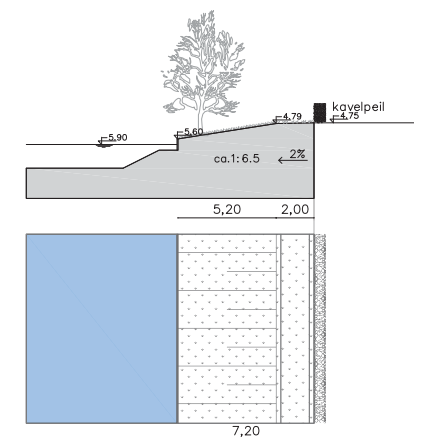
De Braillestraat, een van de secundaire straten uit fase 1
(hier is slechts een enkelzijdig trottoir)



Oever langs de Zuidersingel in fase 1



Principeprofiel 13 - Laan van Koot



Principeprofiel 14 - Zuidersingel

5

“HET KARAKTER VAN EN DE SFEER OP EEN BEDRIJVENPARK IS STERK AFHANKELIJK VAN DE UITSTRALING VAN DE AANWEZIGE BEDRIJVEN. DE EIGENHEID VAN DE BEELDKWALITEIT VAN DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN VERSTERKT DE RUIMTELIJK OPZET EN DE HERKENBAARHEID. TEVENS ZORGT HET VOOR EEN HOOGWAARDIGE KWALITEIT VAN DE GEBOUWEN DIE OP OUDELAND EEN PLEK HEBBEN.”

BEELDKWALITEIT

BEDRIJVENPARK MET EEN HOOGWAARDIGE UITSTRALING

Vanwege de geleding en de diversiteit binnen het bedrijvenpark gelden er per deelgebied verschillende criteria voor de beeldkwaliteit.

5.1 ALGEMENE CRITERIA

Er zijn een aantal algemene criteria t.a.v. de beeldkwaliteit die gelden voor alle deelgebieden.

RECLAME

Op een aantal plekken op Oudeland zijn kavelborden geplaatst ter oriëntatie en reclame. Deze bevatten geen logo's en worden beheerd door parkmanagement.

Reclame op het gebouw zelf dient de voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Geïntegreerd in de gevel als onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Mag de omgeving niet overheersen en domineren, dient terughoudend te worden toegepast, kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur;
- Is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- Geen reclame op het dak;
- Indien reclameborden aan de gevel worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak per gevel;
- Maximaal 1 reclame uiting per gevel;
- De kleurstelling dient passend te zijn bij de rest van het gebouw, beperkt gebruik van felle of signaalkleuren;
- Letters/logo zijn zodanig vormgegeven dat de gevel erachter zichtbaar blijft, bij voorkeur losse, open letters en aangelichte teksten in plaats van licht-



Deelgebieden

bakken;

- Bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprik-kabels zijn in beginsel niet toegestaan;
- Is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden;
- Vlaggenmasten en overige reclame uitingen dienen in overleg te gebeuren met de Welstandscommissie en de supervisor;
- Alle reclame uitingen zijn gerelateerd aan het bedrijf.

OVERIG

- Het bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect.



Referenties reclame geïntegreerd in de gevel

5.2 HOOGLAND

Het plandeel Hoogland grenst aan het open polderlandschap en is daarom ruim en groen van opzet. Het gebied heet Hoogland omdat het hoger ligt dan de rest van het bedrijvenpark. Uitzondering hierop is de uiterst westelijk gelegen kavel (A1, zie p.47). Deze ligt lager maar past wat betreft beeldkwaliteit en inrichting het meest bij het hoge land.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoordeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een robuuste, aardse uitstraling van de bebouwing door gebruik van baksteen, hout en andere natuurlijke materialen;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.3 OOST EILAND

Het Oost Eiland is een unieke locatie gelegen in de waterplas van het bedrijvenpark Oudeland. Het staat vrij in de ruimte en de bebouwing fungeert als stedenbouwkundig accent. De bebouwing dient de relatie met het water te versterken. De toegang tot het Oost Eiland voor autoverkeer geschiedt aan de westkant vanaf de Singerstraat. Afhankelijk van de opzet op het eiland kan bepaald worden waar de beste plek voor deze nieuwe aansluiting moet gaan komen.

Architectuur

- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten zijn zo gepositioneerd dat ze inspelen op de zichtlijnen vanuit en naar de omgeving;
- Representatieve gevels, entrees en kantoorgeeelte aan alle vier de buitenzijden van het gebouw (alzijdige vormgeving);
- Gebouw als robuuste massa met transparante uitstraling;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Buitenruimte zoveel mogelijk aan het water positioneren;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.4 LAAGLAND

Het deelgebied Laagland grenst aan de Marconisingel en deels aan de linten. Het heeft hierdoor een meer dicht bebouwde uitstraling en qua beeldkwaliteit eigen karakter.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoordeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in donkere en grijze tinten ;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Betonnen plint i.c.m. donkere kleur hoofdvolume, met zicht op productieproces



Betonnen gevel met zorgvuldige detaillering en transparante elementen



Plastiek in volumeopbouw, verbijzondering t.p.v. de gevel en kantoor, donkere kleurstelling



Extra aandacht voor het materiaalgebruik en de detaillering van de bebouwingsaccenten



Architectonisch accent t.p.v. entree; donker en translucient materiaalgebruik



Grijze basiskleur i.c.m. glas, beton en translucente materialen



Grijze frame kadert de entreezone in



Donkere basis i.c.m. translucente materialen

5.5 DE ZOOM

De Zoom grenst aan een bestaande (woon)bebouwingstrook aan de Zuidersingel. Daarom is voor een kleinschaliger opzet gekozen dan bij het aangrenzende Laagland. De Zoom is geschikt voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Bedrijven staan met de achterkant naar de Zuidersingel. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijven is een brede watergang en een groen ingerichte oever voorzien. In het verlengde van de bedrijfsstraten van Laagland is de openbare ruimte doorgetrokken tot het water. Deze open ruimte heeft een groene inrichting met gras en enkele boomgroepen. Deze inrichting wordt doorgezet tussen het water en de achterzijde van de bedrijven. Hier ontstaat een informele wandelmogelijkheid.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgeeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in lichte tinten, accenten in natuurlijke materialen worden aangemoedigd;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en lichte kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Combinatie van lichte materialen en hout



Hoofdvolume in een lichte kleurstelling en bebouwingsaccent in een donker kader met veel glas



Transparante elementen aan de straatzijde



Lager volume met natuurlijke materialen en veel transparantie



Plastiek in massaopbouw



Lichte gevel met gevelopeningen aan de openbare straat



Lichte gevel met een accent t.p.v. de entreezone

5.6 WEST EILAND

Aan het westelijke eind van de Marconisingel ligt het West Eiland. Door de vorm en afmeting is het kavel geschikt voor één bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. De hoek van het kavel, in de zichtlijn over de hoofdweg, is aangemerkt als stedenbouwkundig accent. Hier kan het bedrijf zich profileren door een hoogteaccent of architectonische verbijzondering van het gebouw. De taluds aan de west en zuidzijde zijn groen, aan de overige zijden staat het gebouw grotendeels op het talud. Qua kleur en materiaalgebruik sluit de bebouwing op het West Eiland aan bij het deel van Laagland.

Architectuur

- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten is zo gepositioneerd dat ze aansluit op de zichtlijnen vanuit de Marconisingel;
- Representatieve gevel, entree en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Lichte kleurstelling en bijzonder materiaalgebruik, gebouw lijkt te zweven



Accent t.p.v. de entree door hoger volume en verlichting erin



Gebouw wat direct in het water staat en een lichtere kleurstelling heeft



Bijzondere plastiek in gevel zorgt voor een accentgebouw



Accent op een onderbouw, lichte kleurstelling

5.7 BOERDERIJCLUSTER

Dit plandeel ligt in het 'hart' en grenst aan twee representatieve randen van het bedrijvenpark; de N471 en de Marconisingel. Het vormt samen met de boerderij een bijzonder element binnen het stedenbouwkundig plan. Het Boerderijcluster heeft een groene en serene uitstraling en leent zich voor bedrijven in een lichte milieucategorie. Massieve en strak vormgegeven gebouwen staan in de open ruimte. Het cluster wordt omzoomd door een groene rand, bestaande uit bomen en struiken. Binnen heeft het terrein een groen, maar meer open karakter doordat het bebouwingspercentage gemaximaliseerd is tot 50%.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgeeelte aan de zijde van de N471 en Marconisingel;
- Bebouwingsaccenten worden ondergeschikt aan het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) vormgegeven en zijn grotendeels transparant;
- Strak vormgegeven, massieve bebouwing met transparante bebouwingsaccenten;

Kleur en materiaal

- Witte en licht grijze kleuren;
- Groene gevels en daken extra wenselijk om het groene karakter te versterken
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout, passend bij het karakter van een erf van een boerderij;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Lichte kleurstelling en transparante geve i.c.m. groene terreininrichting (Morsestraat)



Verbijzondering in massa opbouw, materiaal in hout en beton



Licht houten gevels en verbijzondering t.p.v. de entree en kantoor



Groene gevels



Verbijzondering van het hoofdvolume door een speels gevelbeeld met staal en glas



Massieve bebouwing in lichte kleurstelling



Houten gevels



Groenen daken en gevels t.p.v. de Morsestraat

6.

“OUDELAND IS EEN BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO. WIJ INSPIREREN EN STIMULEREN ONDERNEMERS ER SAMEN HET BESTE VAN TE MAKEN, ZODAT WE EEN TOEKOMSTBESTEDIG TERREIN OPBOUWEN WAAR WE TROTS OP KUNNEN ZIJN.”



DUURZAAMHEID

BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO

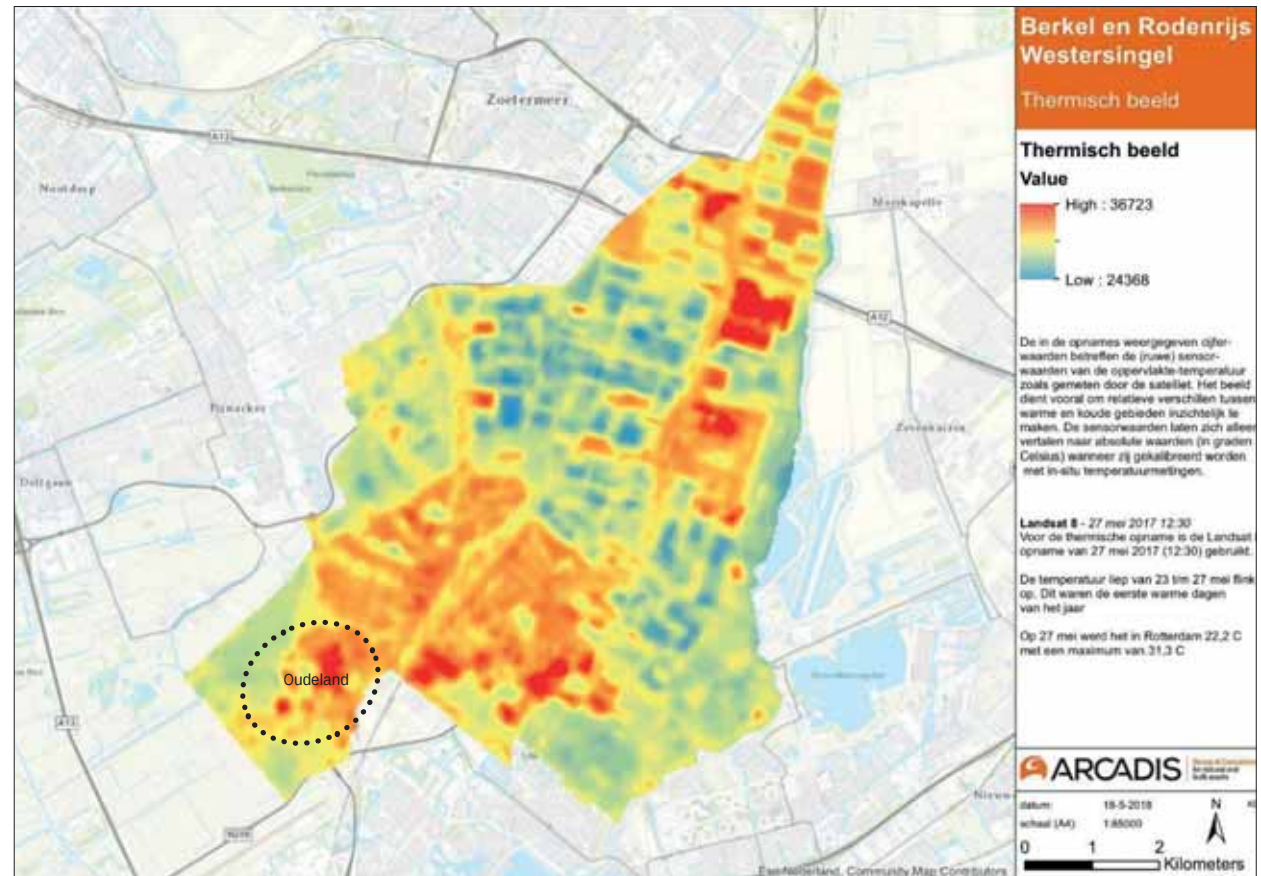
De wereld verandert in een hoog tempo. En niet alleen in positieve zin. Zo bedreigt klimaatverandering ons welzijn en onze welvaart. Door het stellen van duurzaamheidsdoelstellingen nemen wij als gemeente Lansingerland onze verantwoordelijkheid hierin. Er wordt ingezet op energietransitie waar het verminderen van CO² uitstoot een gevolg van is. Maar ook willen we de hoeveelheid afval die wij produceren terug brengen door te werken aan een circulaire economie. We bereiden ons voor op de gevolgen van de versnelde klimaatverandering door onze omgeving klimaat adaptief in te richten. Het gaat hier stuk voor stuk om veranderingen die voor iedereen direct merkbaar en zichtbaar zijn in de directe leefomgeving. Dit heeft ook gevolgen voor onze bedrijven.

ENERGIE TRANSITIE

Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffenschaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag vraagt hiermee om een radicaal andere energievoorziening.

Om dit te bereiken is het overstappen op duurzame energiebronnen, zoals zon, wind, duurzame biomassa en warmte uit geothermie iets waar wij op inzetten. Energietransitie betekent hier dus met name de overgang van het gebruik van fossiele bronnen voor energie naar hernieuwbare bronnen.

Zo stookt u waarschijnlijk nog op gas, maar Nederland gaat snel van gas los. Bij de vervanging van in-



kaart hittestress Berkel en Rodenrijs; op deze afbeelding is duidelijk te zien dat de hittestress het hoogste is op de bedrijventerreinen binnen Lansingerland

stallaties is het goed om hier over na te denken. Ook zijn zonnepanelen een duurzaam alternatief voor het opwekken van uw energie voor eigen verbruik, of om aan het net te leveren. Steeds meer bedrijven kiezen hiervoor.

Ook bij uw vervoer kunt u duurzame keuzes maken. Het gebruiken van elektrisch vervoer is beter voor het milieu en draagt bij aan een duurzame uitstraling van uw bedrijf. Maar ook uw medewerkers en bezoekers zullen meer en meer elektrisch gaan rijden. We raden

aan om enkele laadpalen voor medewerkers en bezoekers aan te leggen (en hierbij rekening te houden met de capaciteit van uw elektriciteitsaansluiting).

DUURZAAM ENERGIE VERBRUIK

Maar hoe wordt u als bedrijf energiezuinig? De volgende driestappenstrategie geeft hier richting aan:

1. Beperk het energiegebruik door beperking van de energievraag

Dit kan bijvoorbeeld door goede isolatie van gevels en daken maar ook door bewust met energie om te gaan. Tips hierbij zijn bijvoorbeeld;

- Als het kantoor een aparte serverruimte heeft kan deze gekoeld worden door het gebruiken van buitenlucht. Dat kost veel minder stroom dan elektrische koeling. Daarnaast kunnen servers met de warme kant (waar de ventilatorlucht uitkomt) naast elkaar worden plaatsen. Deze lucht wordt dan meteen afgezogen zodat niet de gehele ruimte wordt opgewarmd;
- Apparaten automatisch uitschakelen buiten kantoortijden (zoals waterkoelers, koffie – en frisdrank automaten), een energie leverancier kan hierbij helpen. Hetzelfde geldt voor de beeldschermen en computers;
- Gebruik daglicht en aanwezigheidsdetectie voor de verlichting;
- Breng zonwering aan en maak gebruik van LED verlichting.

2. Gebruik duurzame energiebronnen zoals wind, zon, en geothermie

3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien

Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, vloerverwarming en het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen. Maar bijvoorbeeld ook een optimale ritplanning en optimale bandenspanning van uw wagenpark.

CIRCULARITEIT

In 2050 hebben we een circulaire economie. Bedrijven gebruiken, leasen en verkopen circulaire producten.

Grondstofkringlopen zijn optimaal gesloten, met een zo hoog mogelijk behoud van waarde. Uw afvalstoffen en/of energiestromen zijn wellicht een nuttige grondstof voor een andere partij op het bedrijventerrein. Zo wordt er op het Westergasterrein in Amsterdam energie opgewekt uit afval. Dit gebeurt door een 'Waste Transformer', een innovatieve vergister die voedselresten van alle restaurants en bedrijven op het terrein omzet in groene energie.

Door een 'sharing economy' worden zaken als auto's, gebouwen en apparatuur gedeeld. Bedrijven delen bijvoorbeeld noodvoorzieningen of loodsruimte. Producten aan het einde van hun levensduur worden gereviseerd ('refurbished') of onderdelen worden hergebruikt. We raden aan hierover na te denken bij de producten die u gebruikt en produceert. Door minder grondstoffen nodig te hebben is er milieuwinst, maar vaak is dit ook financieel aantrekkelijk.

Denk bij circulariteit ook aan hergebruikte bouwmaterialen voor de bouw van uw nieuwe bedrijfspand.



zonnepanelen op een bedrijfspand



deelauto's



nestkasten geïntegreerd in de gevel

Subthema	Indicator	Huidige eisen	Basiskwaliteit	Verbeterde kwaliteit
Vasthouden regenwater	% onverhard	% onverhard 20%	54%	67%
Groen in het gebied	% oppervlakte groen in het plangebied	12,5 %	15%	30%
Water in het gebied	% open water	5,5 %	7%	10%
Buffercapaciteit* Bron: RIONED	Mm/u 48 uur vasthouden	90mm Matig klimaatbestendig	120mm Gemiddeld klimaatbestendig	150mm Zeer klimaatbestendig

schema kwaliteitsniveaus duurzaamheid: focusthema klimaatadaptatie

KLIMAAT ADAPTATIE

Ons klimaat verandert. Deze verandering blijkt uit een aantal klimaatrends: met name uit een stijging van de temperatuur; waardoor het warmer en droger wordt op aarde. De regen die valt, komt vaker in grote hoeveelheden tegelijk naar beneden, in zogeheten piekbuien. Deze veranderingen hebben grote gevolgen voor mensen, planten en dieren. Urgente gevolgen zijn onder meer: hittestress, uitval (van delen) van vitale en kwetsbare functies in infrastructuur en industrie, mogelijke oogstschade in de land- en tuinbouw, gezondheidsverlies en afname van biodiversiteit. Klimaatadaptatie gaat over de aanpassing aan klimaatverandering, met als doel om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat.

Veel betegelde gebieden zorgen voor veel problemen. Het regenwater kan niet wegzakken in de grond, waardoor het terrein onderloopt en het riool overbelast raakt. Ook houden de verharde oppervlaktes veel hitte vast. Door het verdwijnen van groen zijn er ook steeds minder vogels en insecten en neemt de biodiversiteit af.

Een groen en watervriendelijk bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo draagt het positief bij aan de gezondheid van de medewerkers, is het een visitekaartje voor klanten en zorgt het voor verlaging van de hittestress. Tevens is er minder risico op ondergelopen straten, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen.



grastegels zorgen voor minder verhard oppervlak en een groene uitstraling



een groen dak in inheemse begroeiing

KWALITEITSNIVEAUS DUURZAAMHEID:- FOCUSTHEMA KLIMAATADAPTATIE

Om duurzaamheid te integreren in alle ruimtelijke nieuwbouw binnen Lansingerland, is de notitie duurzame gebiedsontwikkeling gerealiseerd. Dit duurzaamheidskader fungeert als richtlijn voor alle projecten om gezamenlijk de vastgestelde duurzaamheidsthema's invulling te geven. Het schema op de pagina hiernaast is opgesteld naar aanleiding van deze notitie.

Omdat het klimaat verandert is het onvermijdelijk dat de eisen met betrekking tot een duurzame gebiedsontwikkeling ook worden aangepast. Op dit moment is het nog een leidraad maar de verwachting is dat het in de nabije toekomst een eis wordt.

Om als ondernemer ingespeeld te zijn op extremer weer en waterschade van piekbuien of hittestress van een warmere periode te voorkomen, is het aan te raden om bij de ontwikkeling van het gebouw en kavel in elk geval voor de basiskwaliteit te kiezen en in het beste geval voor de verbeterde kwaliteit.

Door bijvoorbeeld het vloerpeil van het gebouw te verhogen is er minder kans op overstromingen binnen het pand, en door meer groen aan te leggen op het kavel en en/of op het gebouw wordt de kans op hittestress verlaagd.

Tips voor een groen en watervriendelijk bedrijventerrein;

Tegel eruit, groen erin.

Minder tegels op het bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo kan het regenwater in de bodem wegzak-

ken en het grondwater aanvullen. Ook voorkomt het wateroverlast. Het groen houdt het terrein koeler tijdens zomerse dagen. Denk aan het vergroenen van ongebruikte hoeken en bestrating, het gebruik van grastegels ter plaatste van de parkeerplaatsen of aan een groene entree.

Regenwater, vang het op

Regenwater is zacht, schoon en gratis. Door het regenwater vanaf het dak bijvoorbeeld op te vangen zijn er veel mogelijkheden met regenwater. Regenwater kan gebruikt worden, soms i.c.m. installaties, voor bijvoorbeeld het spoelen van de toiletten, het wassen van bedrijfswagens en als drinkwater.

Groene daken en gevels

Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Ook isoleert een beplant dak het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in het bedrijfspand, wat gunstigere werk omstandigheden creëert. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het een positieve invloed heeft op de omgevingstemperatuur. Daarnaast nemen groene daken vervuilde stofdeeltjes op uit de lucht.

Plaats nestkasten en plant planten waar bijen en vlinders op af komen

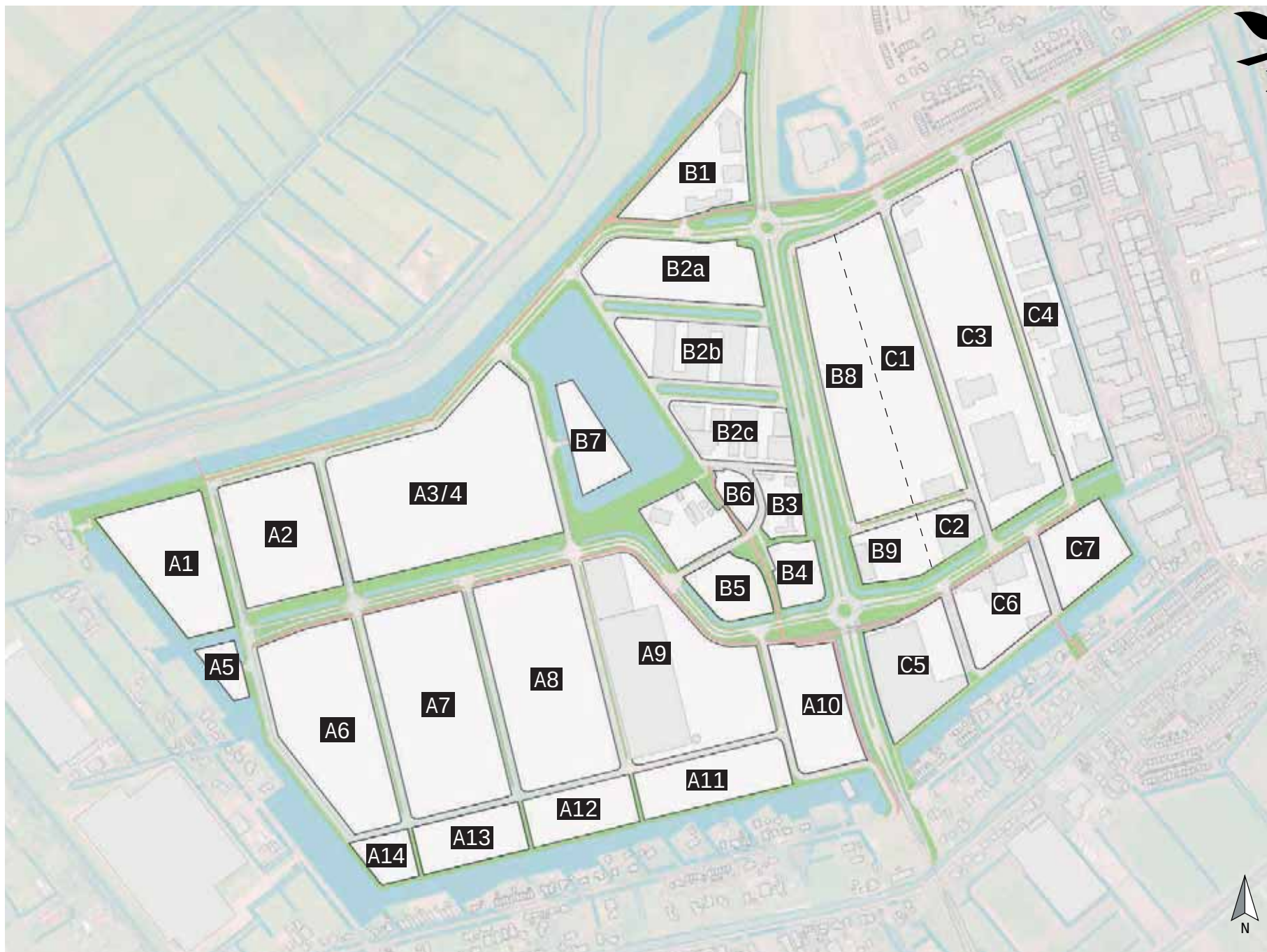
Er zijn veel mogelijkheden om nestkasten te integreren in de gevel. Dit draagt bij aan de biodiversiteit op Oudeland. Door goed na te denken over de type beplanting kunnen bijen en vlinders worden agetrokken. Bijenhotels kunnen daarbij een klein kunstwerkje op het terrein vormen.



een groen dak dat ook zichtbaar is vanuit het bedrijfspand zelf draagt bij aan een positieve beleving van binnenuit en een visitekaartje



groene zone tussen gebouw en trottoir langs de Marconisingel



Kavelnummers op Oudeland, situatie september 2018

A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, a green field with a herd of cows grazing. Behind the field, there are several farm buildings, including a large barn and smaller houses, surrounded by trees. In the background, a city skyline is visible, featuring a prominent tall, dark skyscraper and other modern buildings. The sky is clear and blue.

"OUDELAND IS EEN UNIEK BEDRIJVENPARK WAAR VEEL
AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS
ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID."

COLOFON

Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld om u te informeren, te inspireren en te enthousiasmeren voor Oudeland. Ondanks dat dit document met zorg tot stand is gebracht, kunt u hieraan geen rechten ontlelen.

Mocht u naar aanleiding van de informatie in dit document vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Accountmanager Bedrijven voor Oudeland via **14 010**.

Uitgave: Gemeente Lansingerland, januari 2019

OUDELAND FOCUS OP ONDERNEMEN 010 WWW.OUDELAND.NL 120
HA. BEDRIJVENPARK VAN 1000 M2 TOT 10 HA. UNIEK TERREIN WAAR
VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS
ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID NABIJ ROTTERDAM
THE HAGUE AIRPORT N471 A12 A13 A16 A20 KWALITATIEF
HOOGWAARDIG EN DUURZAAM OUDELAND VEILIG OUDELAND WWW.
OUDELAND.NL LOKALE VOORZIENINGEN LAAGDREMPELIG BESTUUR
OUDELAND HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE WWW.OUDELAND.NL
MAATWERK UNIEK TERREIN WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED
AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT
BEGELEID NABIJ ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT KWALITATIEF
HOOGWAARDIG EN DUURZAAM 010 FOCUS OP ONDERNEMEN

Bijlage 3

Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen

Algemene regel: steigers, vlonders of afmeerpalen

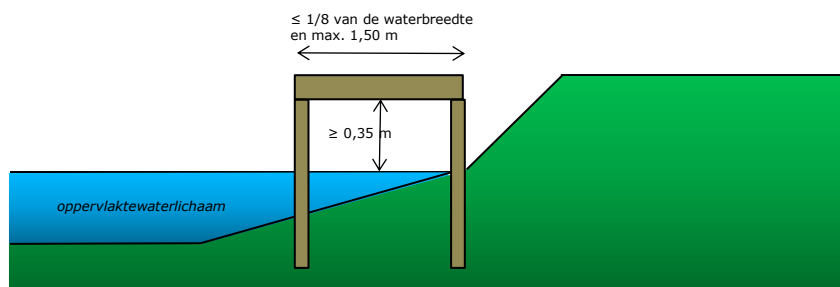
Toelichting

Met de algemene regel willen we de aanleg van steigers, vlonders of afmeerpalen voor iedereen zo makkelijk mogelijk maken. Minder regels, minder werk. Maar het gebied van Delfland is ook dichtbebouwd en de druk op het watersysteem is hoog. Daarom vragen wij aan initiatiefnemers om toch een melding te doen voordat een steiger, vlonder of afmeerpaal wordt aangelegd. Op deze manier houden we in beeld waar bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het voordeel voor de initiatiefnemer is dat snel gesignaleerd kan worden of de steiger een obstakel in het watersysteem vormt. Voorkomen is beter dan genezen: het is zonde om achteraf de zaag in een steiger te moeten zetten.

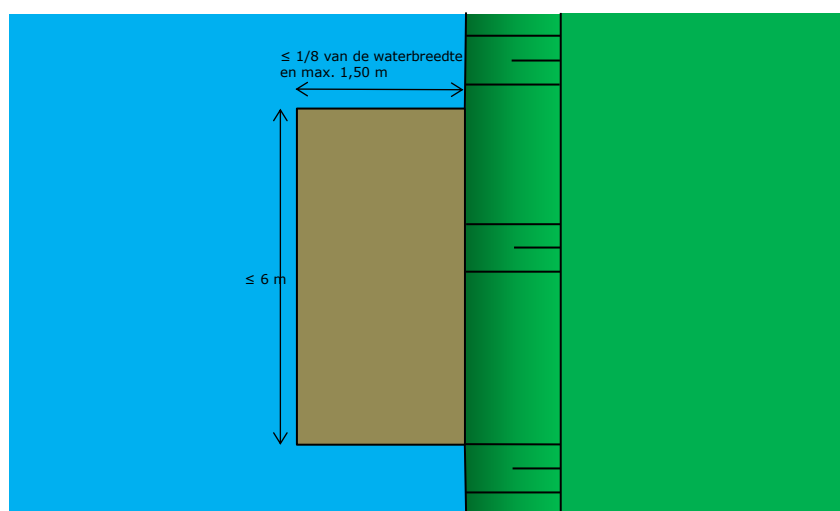
Onder een steiger wordt een constructie verstaan welke gedeeltelijk over een water (oppervlaktewaterlichaam) is geplaatst met steunpunten in het water. Een vlonder is een constructie welke gedeeltelijk over een water is geplaatst met een verankering in het achterliggende perceel. Hierbij staan geen steunpunten in het water. Een afmeerpaal is een paal in het water.

Om de kwaliteit en de functie van het water te waarborgen worden eisen gesteld aan de maximale afmetingen en uitvoering van een steiger, vlonder, of afmeerpaal. Dit is onder andere afhankelijk van de afmetingen van het betreffende water.

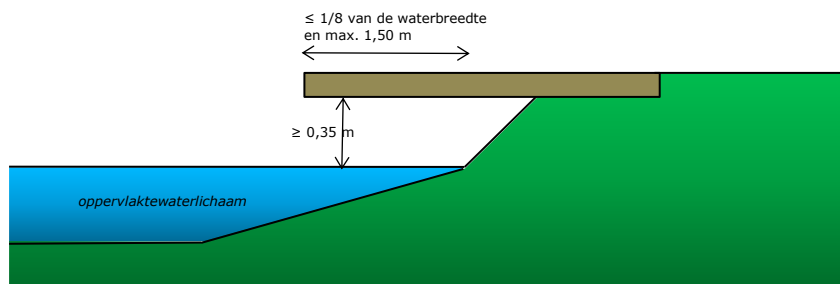
Om het water goed door te kunnen laten stromen moet er voldoende ruimte zijn aan de onderkant van de steiger of vlonder en moeten de zijkanalen openblijven. De hoogte moet worden gemeten vanaf het waterniveau in normale omstandigheden (schouwpeil).



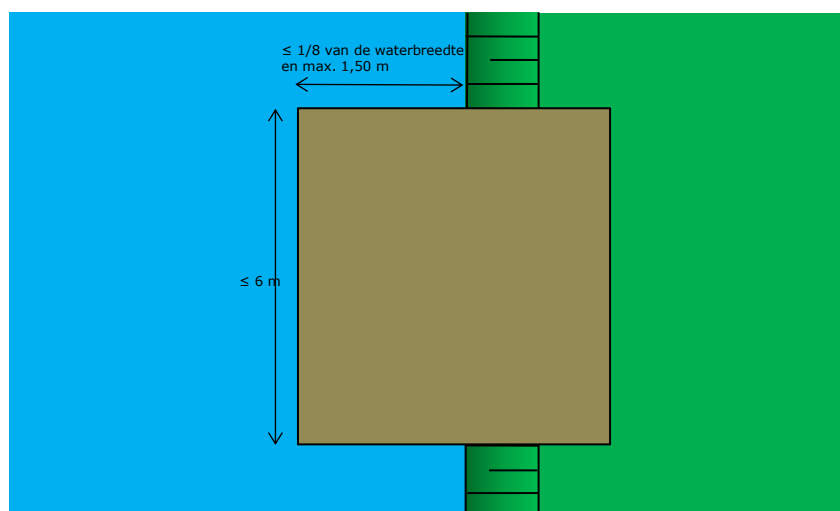
Zijaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Bovenaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Zijaanzicht vlonder in water (geen waterkering)



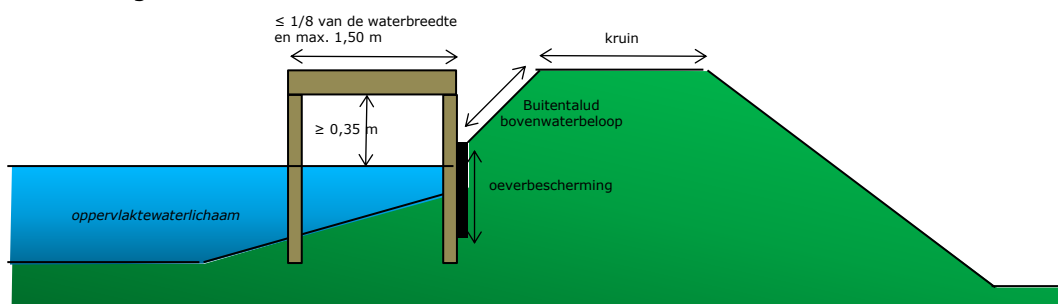
Bovenaanzicht vlonder in water (geen waterkering)

De afstand tussen opeenvolgende steigers of vlonders is nodig om bijvoorbeeld waterplanten de kans te geven om zich te ontwikkelen om zo bij te dragen aan verbetering van de waterkwaliteit.

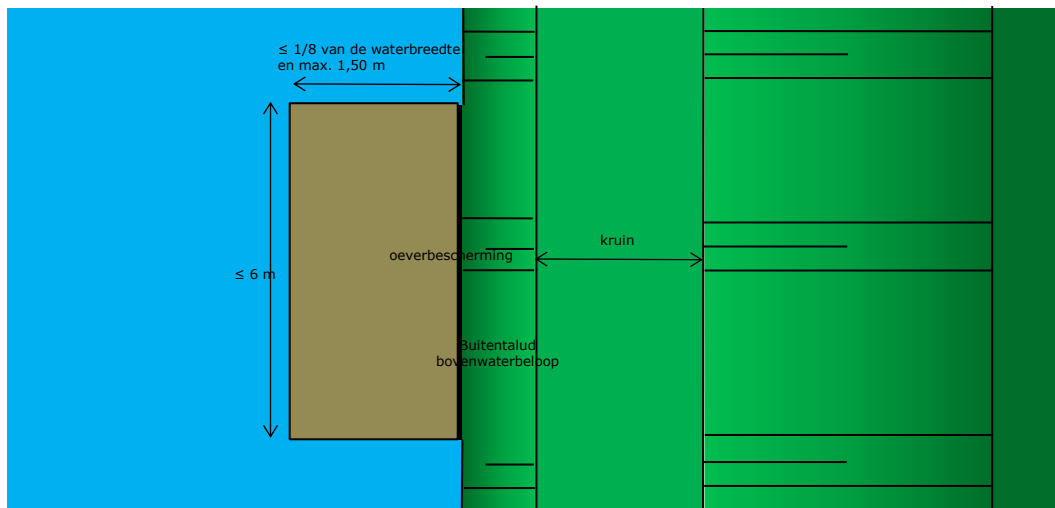
In de buurt van een gemaal, lozingspunt of ondersteunend kunstwerk (zoals een stuw) komen vaak hogere stroomsnelheden voor. Een obstakel in een water, bijvoorbeeld een steiger, kan een hogere stroomsnelheid veroorzaken. Met als gevolg dat bijvoorbeeld schade kan ontstaan aan de oevers.

Waterkanten die onder andere met waterplanten zijn ingericht of als vispaaiplaats is aangelegd, zijn bedoeld om de kwaliteit van het water te verbeteren en te waarborgen. Deze zogenoemde natte ecologische zones zijn belangrijk voor de waterkwaliteit en moeten daarom vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen.

Delfland moet de staat van onderhoud van dijken of kades (waterkeringen) kunnen beoordelen. Daarom moet de bovenkant (kruin) en de waterkant (buitentalud bovenwaterbeloop) van een waterkering vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen. Op deze manier kan Delfland een adequate inspectie uitvoeren en zorgdragen voor de waterveiligheid.



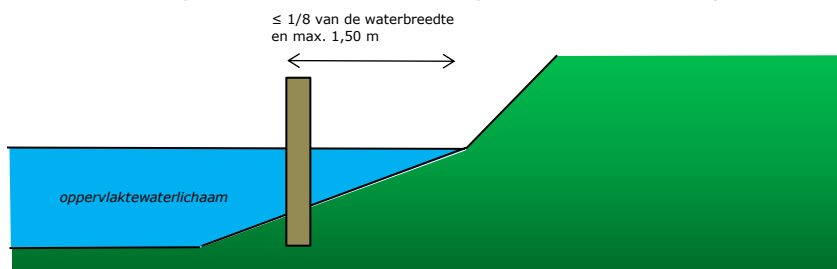
Zijaanzicht steiger in waterkering



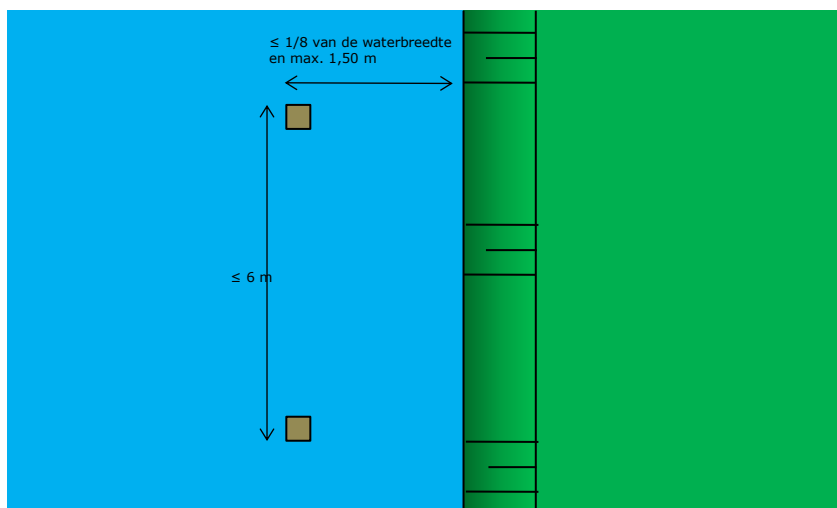
Bovenaanzicht steiger in waterkering

Bij het aanbrengen van palen voor een steiger of een afmeerpaal moet bij dijken of kades rekening worden gehouden met de waterveiligheid. Daarom moet de aanleg van palen trillingsvrij en zonder gronduitspoeling plaatsvinden. Trillingen als gevolg van een heiblok of een trilblok of het uitspoelen van grond kan schade veroorzaken aan een dijk of kade waardoor een risico ontstaat op het falen van een dijk of kade. Een veilige methode van aanbrengen is bijvoorbeeld het drukken van palen.

Voor een vlotte en veilige afwikkeling van het scheepvaartverkeer, worden er vanuit nautisch beheer eisen gesteld aan de afmetingen van de afmeerpalen.



Zijaanzicht afmeerpaal in water



Bovenaanzicht afmeerpaal in water

Gewolmaniseerd of gecreosoteerd hout is nadelig voor de waterkwaliteit. Het gebruik van dit soort hout is daarom niet toegestaan. Dit is vastgelegd in wettelijke regelingen zoals het Besluit PAK-houdende coatings en producten milieubeheer.

Welke criteria precies gelden voor steigers, vlonders of afmeerpalen staat aangegeven in de toepassingscriteria en de algemene criteria van deze algemene regel.

Artikel 1 toepassingscriteria

1. Voor een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als:
 - a. de steiger of vlonder maximaal 6 meter lang wordt;
 - b. afmeerpalen maximaal 6 meter uit elkaar worden geplaatst;
 - c. de steiger, vlonder of afmeerpaal niet meer dan 1/8 van de breedte van het oppervlaktewaterlichaam en maximaal 1,50 meter buiten de oeverlijn uitsteekt;
 - d. de steiger of vlonder met de onderkant op minimaal 0,35 meter boven het schouwpeil en met open zijkanalen wordt aangelegd;
 - e. de steiger, vlonder of afmeerpaal op een afstand van ten minste 2 meter van een naastgelegen steiger of vlonder wordt aangelegd;

Daarnaast moet de steiger, vlonder of afmeerpaal qua locatie:

- f. op een minimale afstand van 50 meter tot een gemaal worden aangelegd;
- g. op een minimale afstand van 10 meter tot een lozingspunt of een ondersteunend kunstwerk worden aangelegd;
- h. niet in, op, boven of over een natte ecologische zone worden aangelegd;

Aanvullend moet de steiger, vlonder of afmeerpaal bij een waterkering:

- i. niet in, op, boven of over de kruin en het buitentalud bovenwaterbeloop worden aangelegd;
- j. trillingsvrij en zonder gronduitspoeling worden aangelegd, en
- k. met een oeverbescherming in de doorgaande oeverlijn worden aangelegd over de gehele lengte van de steiger, vlonder of afmeerpaal.

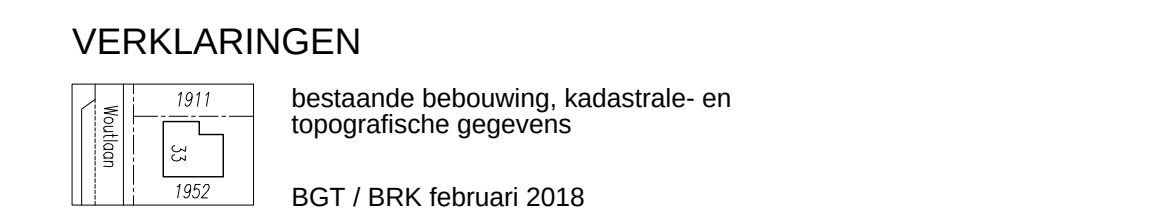
2. Voor het verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone als bedoeld in het eerste lid, wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als de fundering, of afmeerpaal trillingsvrij en zonder gronduitspoeling wordt verwijderd.

Artikel 2 melding

1. Van het aanleggen of verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, wordt een melding gedaan bij Delfland. De melding moet uiterlijk drie weken van tevoren worden ingediend.
2. Bij de melding zoals bedoeld in het eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam, het adres, een contactpersoon, het telefoonnummer en het e-mailadres van degene die de handelingen verricht;
 - b. de geografische aanduiding van de locatie waar de handeling wordt verricht, met behulp van:
 - i. een adres en plaats,
 - ii. een situatietekening,
 - iii. een kaart met een functionele schaal die is voorzien van een noordpijl en waarop de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven,
 - iv. een (constructie)tekening van de handeling, waarop de maatvoering is aangegeven, en
 - v. foto's, of andere geschikte middelen.
 - c. een omschrijving van de aard, de omvang, de reden en het doel van de voorgenomen handeling;
 - d. de aanvang en duur van de werkzaamheden.
3. De melding vervalt indien de werkzaamheden niet zijn uitgevoerd binnen een jaar na de melding.

Artikel 3 algemene criteria

1. Diegene die een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1 aanlegt of verwijdt:
 - a. belemmert tijdens de uitvoering de aan- of afvoer van oppervlaktewaterlichamen niet;
 - b. gebruikt geen materialen die oppervlaktewaterlichamen kunnen verontreinigen, en
 - c. herstelt direct eventuele schade aan een waterstaatswerk die is ontstaan door de werkzaamheden.
2. De eigenaar van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, eerste lid:
 - a. houdt het watervoerende deel vrij van drijfvuil en voert het kroosvuil af onder en tot op 1 meter rondom de steiger, vlonder of afmeerpaal, en
 - b. wijzigt of verwijdt de steiger, vlonder of afmeerpaal direct en op eigen kosten wanneer Delfland dit noodzakelijk vindt voor het uitvoeren van beheers-, of onderhoudshandelingen of anderszins in het belang van de waterstaat.



_____	OVERLEG	_____
_____	TERINZAGELEGGING ONTWERP	_____
_____	VASTGESTELD	_____
_____	GEWUJZIGD	_____
_____		_____
_____		_____
_____		_____
_____		_____

Bestemmingsplan

N		NL.IMRO.1621.BP0187-
ERKNR	618.102.10	FORMAAT
CHAAL	1:1000	PROJECTMAP
ATUM	31 oktober 2019	<i>J:\0187\02\03\Projectmap\projectmap.dwg</i>
ETEKENDE	g	BESTAND
		RD-4P-1-EXT-02-03-FAB-1
		BLAD

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap (BA)
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

