



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 252 - 254”



28 mei 2020

vast te stellen

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 252 - 254”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0175-VAST
Datum: 28 mei 2020



Gemeente Lansingerland
Team Ruimtelijk & Economisch Beleid

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
1^e concept	19 december 2017		
2^e concept	16 februari 2018		
Voorontwerp	16 februari 2018		
Inspraak en vooroverleg	17 april t/m 14 mei 2018 3 april t/m 25 mei 2018		
Ontwerp	11 december 2019		
Terinzagelegging	23 januari 2020 t/m 4 maart 2020		
Vaststelling	28 mei 2020		

Projectleider gemeente:
Projectleider Tonnaer:

Dhr. Reint Honders
Dhr. Bjorn Weekers

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	8
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	10
2.1	Beschrijving huidige situatie	10
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	10
2.3	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.4	Verkeerskundige inpassing	12
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluid	23
4.4	Bodem	24
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.8	Flora en fauna	32
4.9	Water	34
4.10	Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Structuur	42
5.3	Verbeelding	42
5.4	Regels	43
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	45
6.1	Inleiding	45

6.2	Economische uitvoerbaarheid	45
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Hoofdstuk 7 Procedure 46

7.1	Vorbereidingsfase	46
7.2	Ontwerpfase	46
7.3	Vaststellingsfase	47

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Notitie Geluidhinder en Luchtkwaliteit Ontwikkelingslocatie Lint-Noord, gemeente Lansingerland, KuiperCompagnons, 19 november 2009.
Bijlage 2	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, IDDS, 25 juli 2008.
Bijlage 3	Saneringsplan, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, IDDS, 16 januari 2009
Bijlage 4	Evaluatierapport voor de bodemsanering, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, september 2009
Bijlage 5	Aanvullingen op het evaluatieverslag, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, 5 oktober 2009
Bijlage 6	Overzicht locaties, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, augustus 2009
Bijlage 7	Detailtekening, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, augustus 2009
Bijlage 8	Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-Holland, 27 oktober 2009.
Bijlage 9	Verklaring ontgraving en gebruik Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Marlinspike Hitch, 1 november 2017.
Bijlage 10	Verkennd asbest- en verificatieonderzoek minerale olieverontreiniging, Alesmans, 22 augustus 2019

- Bijlage 11** Quicksan flora en fauna Noordeindseweg 252 – 254 te Berkel en Rodenrijs, Econsultancy, 21 november 2017.
- Bijlage 12** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 252-254”, gemeente Lansingerland, 18 december 2018
- Bijlage 13** Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Noordeindseweg 252-254, Tonnaer, 23 november 2018
- Bijlage 14** Coördinatiebesluit gemeentelijke coördinatieregeling Noordeindseweg 252-254, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 21 juni 2018
- Bijlage 15** M.e.r.-beoordelingbesluit Noordeindseweg 252-254, Berkel en Rodenrijs, gemeente Landsingerland, 18 december 2018

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De locatie Noordeindseweg 252-254 in Berkel en Rodenrijs ligt al enkele jaren braak. Voorheen was de locatie bebouwd met meerdere bedrijfsgebouwen. Dit betrof echter verouderde bebouwing, die inmiddels is gesloopt. Ter vervanging van de gesloopte bedrijfsbebouwing is de realisering van drie bedrijfsverzamelgebouwen voorzien. Enkele jaren geleden al is daarvoor een bouwaanvraag ingediend. Deze kon echter niet worden gehonoreerd vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen omtrent het realiseren van de drie bedrijfsverzamelgebouwen past ook niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om het planvoornemen voor de drie bedrijfsverzamelgebouwen aan de Noordeindseweg 252-254 te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft drie percelen aan de Noordeindseweg 252-254, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs in de gemeente Lansingerland. De betreffende percelen staan kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummers 7844 (groot 2407 m²), 7043 (groot 100 m²) en 5032 (groot 1310 m²).



Uitsnede luchtfoto plangebied © google maps 2016

Het plangebied wordt begrensd door de percelen met bedrijfsbebouwing van enkele omliggende bedrijven en de percelen met glasopstanden van een glastuinbouwbedrijf.

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan © 2016 ruimtelijkeplannen.nl

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan “Lint Noord”, zoals dit is vastgesteld op 27 juni 2013. Voor het plangebied gelden:

- de bestemming 'Bedrijf';
- de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' (gedeeltelijk), 'Waarde - Archeologie 3' (gedeeltelijk) en 'Waarde - Archeologie 6' (gedeeltelijk);
- Een bouwvlak met aanduiding 'bedrijfswoning' en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 m;
- Een bouwvlak met maximum goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 m;
- Een bouwvlak met maximum bouwhoogte van 3 m.

Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan doordat:

- er gedeeltelijk buiten de bestaande bouwvlakken wordt gebouwd;
- de maximum bouwhoogtes worden overschreden.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het planvoornemen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de omgevingsaspecten van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarop van de planvorming. Hierbij gaat het om milieuaspecten en waarden ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna. Het hoofdstuk bevat tevens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hierbij worden de planregels toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 op de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

Het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing aan de Noordeindseweg. De Noordeindseweg is een oud lint, dat werd gebruikt bij de vervening van het gebied. Na de drooglegging kwam vanaf eind 19e eeuw de tuinbouw op. Het lint werd toen een belangrijke vestigingsplaats, vanwege de vervoersfunctie ervan en de aanliggende vaart.

De lintbebouwing aan de Noordeindseweg is ter hoogte van het plangebied gemêleerd van karakter, met woningen en bedrijfsgebouwen daartussen en daarachter. Met de achterliggende bedrijfsgebouwen vormt de lintbebouwing een brede zone langs de Noordeindseweg. Aansluitend aan de lintbebouwing liggen percelen met grootschalige glasopstanden en percelen grasland.

Het plangebied zelf is thans braakliggend terrein met uitzondering van de bestaande en te handhaven bedrijfswoning Noordeindseweg 252. De bebouwing die tot enkele jaren geleden aanwezig was op het terrein is reeds gesloopt.

2.1.2 Functioneel

Het gebied aan de Noordeindseweg is qua functies gemengd van karakter. Aan de weg zijn woningen, bedrijven en tuindersbedrijven gelegen.

Het plangebied kent een bedrijfsbestemming, maar is thans niet als zodanig in gebruik. Het terrein ligt braak. In het verleden is het plangebied wel steeds bedrijfsmatig in gebruik geweest.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de bouw van 3 bedrijfsverzamelgebouwen, waarbinnen maximaal 9, respectievelijk 4 en 4 bedrijfsunits gerealiseerd kunnen worden. De bedrijfsverzamelgebouwen worden langs de randen van het plangebied gesitueerd. Binnen het plangebied blijft daardoor voldoende ruimte beschikbaar voor de bereikbaarheid (voldoende manoeuvreerruimte voor kleine vrachtwagens om te laden en te lossen) en het parkeren (49 parkeerplaatsen). Daarnaast voorziet het planvoornemen in de aanleg van het nodige groen en een waterpartij. Door middel van het groen worden de bedrijfsverzamelgebouwen in de naaste omgeving ingepast.

De 3 bedrijfsverzamelgebouwen bestaan uit 2 bouwlagen met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7,7 m. Het totale bebouwde oppervlak van de 3 bedrijfsverzamelgebouwen bedraagt circa 1200 m².



Planvoornemen met 3 bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal maximaal 17 bedrijfsunits

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Door de verdeling van de bedrijfsunits over 3 bedrijfsverzamelgebouwen wordt voorkomen dat één gebouw ontstaat dat de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving te boven gaat. De 3 bedrijfsverzamelgebouwen sluiten qua afmetingen aan bij de reeds in de omgeving aanwezige bedrijfsbebouwing.

Vanaf de Noordeindseweg zullen de 3 bedrijfsverzamelgebouwen nauwelijks zichtbaar zijn. Het plangebied grenst enkel met de inrit aan de weg aangezien het plangebied grotendeels achter de aangrenzende percelen is gelegen. De bedrijfsverzamelgebouwen zijn daardoor ook achter die aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bebouwing gelegen. Doordat bovendien sprake is van een aflopend maaiveld betekent dit dat de nieuwe bebouwing, ondanks de iets grotere bouwhoogte (7,7 m in plaats van de voorheen toegestane 6 m) maar beperkt zichtbaar zal zijn vanaf de Noordeindseweg.

Daar waar de bebouwing mogelijk in het zicht komt vanaf aangrenzende percelen, wordt door middel van afschermende beplanting het directe zicht op deze bebouwing weggenomen.

Het bebouwd oppervlak van de nieuwe bebouwing bedraagt in totaal circa 1200 m². Daarmee blijft dit oppervlak binnen het op basis van de in het vigerende bestemmingsplan ingetekende bouwvlakken maximaal toegestane bebouwd oppervlak. De bouwvlakken laten circa 1250 m² aan bebouwing toe. Daarbij de kanttekening dat de ingetekende bouwvlakken nog zijn afgestemd op de voorheen bestaande bebouwingssituatie. Nu deze bebouwing niet langer aanwezig is, ontbreekt de noodzaak de vorm van de bouwvlakken hierop aan te passen. De sloop en voorgenomen nieuwbouw biedt de mogelijkheid tot een efficiëntere situering van de bebouwing te komen. Door de bebouwing aan de randen van het plangebied te situeren, vindt aansluiting plaats bij de bedrijfsbebouwing op aangrenzende percelen en worden de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied afgeschermd van de omliggende percelen.

Per saldo vindt ten opzichte van de vorige bebouwde situatie (zoals nog steeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan) een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Er is sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundig ontwerp, dat goed past binnen en aansluit bij de omgeving.

2.4 Verkeerskundige inpassing

2.4.1 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd plaatsvinden via de bestaande inrit. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie door de diverse bedrijfsunits groter zijn dan in het verleden. Om de verkeersaantrekkende werking van de bedrijvigheid in te schatten is gebruik gemaakt van de hiervoor gehanteerde normering door de CROW. Voor een gemengd terrein moet rekening worden gehouden met 214 verkeersbewegingen per etmaal per hectare. Het plangebied heeft een oppervlakte van 0,4 hectare, waardoor een totale verkeersgeneratie van 86 verkeersbewegingen per etmaal verwacht mag worden. De toename ten opzichte van de situatie in het verleden zal nog beperkter zijn.

De Noordeindseweg betreft een weg met een doorgaande functie. Het profiel en de inrichting van deze weg zijn afgestemd op de verwerking van grotere aantallen verkeer. Een beperkte toename van het verkeersaanbod zal geen gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling over de Noordeindseweg en de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.

De omschakeling naar kleinschalige bedrijfsunits brengt met zich mee dat nauwelijks nog vrachtwagens worden verwacht. De vrachtwagens die nog wel bij de bedrijven binnen de units moeten zijn, zullen overwegend klein zijn en op het terrein kunnen keren. Binnen het plangebied is daarvoor de benodigde ruimte aanwezig. De enkele grotere vrachtwagen, die nog op het terrein moet zijn, zal daar niet kunnen draaien en daarom achterwaarts het terrein op moeten rijden. Dit was echter ook in de oude situatie al het geval en zal in de nieuwe situatie naar verwachting slechts sporadisch aan de orde zijn.

2.4.2 Parkeren

Voor de bepaling van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt de gemeentelijke parkeernota aangehouden. Voor de locatie van het plangebied is het parkeerkencijfer voor bedrijfsverzamelgebouwen in rest Lansingerland van toepassing.

Dit kencijfer bedraagt 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het planvoornemen voorziet in de realisering van circa 1200 m² aan bebouwing in 2 lagen, derhalve in 2400 m² bvo. Het benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt dan $24 \times 2,0 = 48,0$. Hierin wordt voorzien door de aanleg van 49 parkeerplaatsen (voor personenauto's en bestelauto's) verspreid over het terrein.

Met het planvoornemen wordt voldaan aan de verkeerskundige inpassing, zowel ten aanzien van de ontsluiting als ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'.

3.1.3 Planvoornemen in relatie tot Rijksbeleid

Onderhavig project valt niet binnen de onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt. Voor kleinschalige herontwikkelingen, zoals deze, worden in de SVIR en het Barro geen concrete regels gegeven. Wel draagt het planvoornemen bij aan een betere aansluiting van de invulling van werklocaties op de kwalitatieve vraag (kleinschalige werklocaties) het benutten van een locatie voor transformatie en herstructurering.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

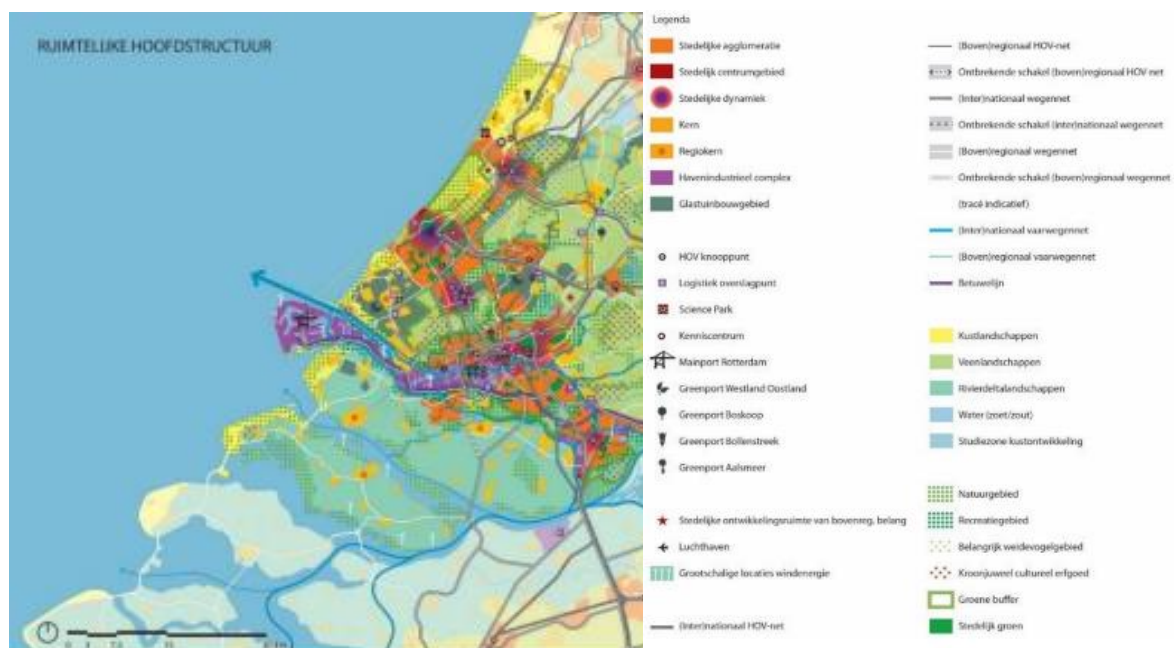
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing
3. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad 1. Ruimtelijke structuur



Ad 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. 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. 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.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten, te weten: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de laag van stedelijke occupatie. In de laag van de ondergrond is plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Richtpunt is dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Ook is het plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex – Veen'. Richtpunt is dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorgdragen voor behoud van het veen en met name bij de diepe veenpakketten gericht zijn op het beperken van de bodemdaling. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering van deze punten.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen in het plangebied deels aangeduid als 'Lint'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Relevante richtpunten voor onderhavige ontwikkeling zijn: 'linten blijven als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied' en 'bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend'. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de vervanging van oude, vervallen (en daarom inmiddels gesloopte) bedrijfsgebouwen, door nieuwe bedrijfsbebouwing. De diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en

openheid in het lint van de Noordeindseweg wordt daarmee niet aangetast. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Relevant richtpunt voor voorgenomen ontwikkeling is: ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De bestaande woning is al ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en blijft gehandhaafd. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

Voor het plangebied is geen gebiedsprofiel opgesteld. Hier kan en hoeft dan ook niet aan getoetst te worden.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Bodem en ondergrond

Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

Landschap en cultuurhistorie

Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de (leef)omgeving.

Toekomstige regionale economie

Toekomst bestendige bedrijven(terreinen) die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken, gericht op het bevorderen van een uitstekend ecosysteem voor innovatie en ondernemerschap met aandacht voor een efficiënte en duurzame afhandeling van goederenvervoer.

Betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening

Energietransitie in de gebouwde omgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van zonne-energie

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige (leef)omgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de vitaliteit van het bedrijfsleven en voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige (leef)omgeving, mede omdat de bodem is gesaneerd. Door energieneutraal te bouwen wordt bijgedragen aan energietransitie. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 4 verder uiteengezet en afgewogen. Verder is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door deze locatie van een nieuwe functie te voorzien.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan deze provinciale opgaven.

3.2.3 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening is het plangebied aangeduid voor de activiteiten 'nazorg gesloten stortplaatsen', 'bodemsanering', 'flora en fauna', 'provinciale infrastructuur', 'provinciale wegen' en 'geitenhouderij'.

In het plangebied is geen sprake van stortplaatsen of een geitenhouderij. Daarnaast is geen sprake van activiteiten aan een provinciale weg. Deze activiteiten zijn daarom niet relevant. Voor de aspecten bodem en flora en fauna wordt in hoofdstuk 4 een nadere onderbouwing geleverd.

Daarnaast is het plangebied gelegen in een gebied met een waterkwantiteitsnorm en is ten westen van het plangebied de zone van een regionale waterkering gelegen. In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet hoe met het aspect water wordt omgegaan. In de beschermingszone van de waterkering zijn geen ontwikkelingen voorzien.

3.2.4 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 3.2.5 aandacht besteed.

3.2.5 Planvoornemen in relatie tot provinciaal beleid

Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen betreft een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, waarvan de bouw mogelijkheden worden aangepast. Daarbij is echter geen of maar zeer beperkt sprake van uitbreiding van het bruto vloeroppervlak. Het bebouwd oppervlak neemt af. Omdat in de oude situatie vrijwel overal bebouwing in 2 bouwlagen mogelijk was (uitgezonderd een klein deel waar slechts 1 bouwlaag mogelijk was), en in de nieuwe situatie overal is, zal daardoor het bruto vloeroppervlak niet of nauwelijks toenemen. Qua ruimtelijke kwaliteit is er derhalve sprake van het inpassen van de ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen moet passen binnen de aard en schaal van de omgeving. In paragraaf 2.4 Stedenbouwkundige inpassing is aangegeven dat hiervan sprake is. De bebouwing, die het planvoornemen met zich meebrengt, is gelegen achter de bestaande lintbebouwing aan de Noordeindseweg en wordt van het achterliggende buitengebied afgeschermd door bestaande glasopstanden. Het karakteristieke hoogteverschil op het terrein blijft behouden. Het karakter van het lint wordt door het planvoornemen dan ook niet aangetast. Daar komt bij dat bestaande 'verouderde' bebouwing is verwijderd, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt met nieuwe mogelijkheden voor een duurzamer energiegebruik nu en in de toekomst.

Milieucategorie

De omgeving van het plangebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden is het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten over het algemeen aanvaardbaar. In paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is de toelaatbaarheid van deze milieucategorieën nader onderbouwd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die 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 bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In het geval van het planvoornemen was reeds sprake van de mogelijkheid om ter plaatse bedrijfsbebouwing in een vergelijkbare omvang op te richten. In een eerder stadium is de behoefte daaraan al gebleken en is deze ook vastgelegd door middel van de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Het planvoornemen maakt niet de realisering van extra bedrijfsbebouwing en/of terrein mogelijk, doch voorziet enkel in een andere situering en (beperkt grotere) bouwhoogte voor die bedrijfsbebouwing. Er wordt hiervoor gebruikt gemaakt van een bestaand bedrijfsterrein, dat conform de geldende bestemmingsregeling reeds op vergelijkbare wijze gebruikt en bebouwd kan worden. Gesteld mag derhalve worden dat wordt voorzien in een actuele (reeds eerder aangetoonde en vastgelegde) behoefte. Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan niet voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein of andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub i van het Bro.

De in het onderhavig plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet aan de orde en vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 heeft de gemeente Lansingerland een structuurvisie voor haar grondgebied vastgesteld. Lansingerland heeft een forse groeiopgave, waarbij de gemeente de bestaande karakteristieke waarden wil versterken en nieuwe kansen wil benutten. Lansingerland wil aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven combineren en dit doel is verankerd in de structuurvisie.

Het plangebied valt binnen een gebied dat is aangewezen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten. De Noordeindseweg is daarbij getypeerd als 'landelijk lint'. De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

3.3.2 Nota Cultuurhistorie plus en Welstandsnota

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.

De Noordeindseweg heeft, beter dan andere linten, zijn oorspronkelijk karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Een deel daarvan staat dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst. Het lint krijgt het welstandsniveau 'bijzonder'. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing.

3.3.3 Planvoornemen in relatie tot gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voorziet in de vervanging van oude, vervallen (en daarom inmiddels gesloopte) bedrijfsgebouwen, door nieuwe bedrijfsbebouwing. De diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en openheid in het lint van de Noordeindseweg wordt daarmee niet aangetast. De aard en schaal van de bebouwing sluit aan bij die van de bebouwing in de directe omgeving.

De kwaliteiten van de bestaande bebouwing zijn niet in het geding. Er vindt geen verdere sloop of verbouwing van bestaande bebouwing plaats. De reeds eerder gesloopte bebouwing was verouderd en van slechte kwaliteit. Van het verdwijnen van doorzichten is evenmin sprake. Het plangebied manifesteert zich aan de Noordeindseweg enkel als een niet al te brede inrit tussen aangrenzende bebouwing, waardoor van een doorzicht al nauwelijks sprake is. Dit doorzicht wordt vervolgens voor een belangrijk deel nog beëindigd door de op korte afstand gelegen glasopstanden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. Specifiek wordt ingegaan op de m.e.r. beoordeling, zoneringen, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Tevens wordt er ingegaan op archeologie en cultuurhistorie alsmede flora en fauna. Tot slot maakt de waterparagraaf onderdeel uit van dit hoofdstuk.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie met de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

4.1.2 Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet in het wijzigen van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande bedrijfsbestemming. De bouwmogelijkheden nemen daarbij niet toe, maar worden anders op het perceel gesitueerd. Feitelijk wordt dus geen nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Er vindt slechts een verschuiving van de bouwmogelijkheden plaats.

4.1.3 Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Berkel en Rodenrijs, aan de Noordeindseweg. Een uitgebreidere beschrijving van de ligging van het plangebied is opgenomen in paragraaf 1.2 van deze toelichting. Het plangebied betreft een bestaand bedrijfsp perceel, dat wordt omgeven door diverse andere bedrijfsp percelen, een enkel woonperceel en de percelen van een glastuinbouwbedrijf.

Een uitgebreidere beschrijving van de omgeving en de inpassing daarin van het planvoornemen is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Zoals in paragraaf 4.8.1 wordt beschreven, ligt het plangebied niet in beschermde natuurgebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van meer dan 10 kilometer gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden en de aard van de beoogde ingreep, kan gesteld worden dat er geen effecten op kwalificerende habitats zullen optreden door de herontwikkeling van het gebied.

Het project is eveneens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van het plangebied tot het natuurnetwerk bedraagt enkele kilometers. Tussenliggend is sprake van bestaand bebouwd gebied en agrarisch (deels glastuinbouw) gebied, zodat gesteld kan worden dat er geen effecten op de realisering van het natuurnetwerk zullen optreden door het planvoornemen.

Op basis van de terreingesteldheid op deze locatie in Berkel en Rodenrijs (voormalig bedrijfsperceel, dat geregeld wordt bijgehouden om wildgroei van beplanting te voorkomen), zijn eveneens geen effecten op kwalificerende soorten te veronderstellen.

4.1.4 Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerig onderzocht en hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. In dit hoofdstuk zijn de betreffende milieuaspecten, alsmede de uitgevoerde onderzoeken nader beschreven.

4.1.5 Conclusie

Door de aard en de kleinschaligheid van het voornemen wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage 15 bijgevoegd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe bedrijvigheid dient rekening te worden gehouden met omliggende gevoelige bestemmingen. De nieuw mogelijk gemaakte bedrijvigheid dient op een verantwoorde afstand te blijven van bijvoorbeeld bestaande woningen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) geeft de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit, waarin staat welke afstanden in acht moeten worden genomen tussen de percelen van bedrijven en de gevels van gevoelige bestemmingen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van twee gebiedstyperingen: rustige woonwijk of gemengd gebied. In het eerste geval gelden de volledige richtafstanden.

Is er sprake van gemengd gebied, dan worden de normale richtafstanden met één stap verkleind. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarvan in casu sprake is.

Binnen het plangebied zijn slechts bedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Volgens de eerder genoemde VNG-brochure dient bij een categorie 2 bedrijf in gemengd gebied 10 m afstand aangehouden te worden. De woning op Noordeindseweg 252 is de bedrijfswoning behorende bij de betreffende bedrijfsbestemming. Bedrijfswoningen vallen niet onder de richtafstanden. De betreffende woning ligt op 12,5 m van de toekomstige bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat wel aan de richtafstand kan worden voldaan.

De burgerwoning Noordeindseweg 250 ligt op een afstand van minder dan 10 m van de bedrijfsbestemming. Op het meest dichtbij gelegen deel van het bedrijfsperceel is echter de bedrijfswoning gelegen. De afstand tot het gedeelte van het bedrijfsperceel, waarop de bedrijfsgebouwen zijn voorzien, bedraagt wel meer dan 10 m. De afstand tot de toekomstige bedrijfsgebouwen bedraagt circa 20 m. Het planvoornemen brengt feitelijk geen wijziging in de situatie. In de geldende bestemmingsregeling is de aanwezigheid van de burgerwoningen op korte afstand van de omliggende bedrijfsbestemmingen reeds vastgelegd.

De ontwikkeling van de bedrijfsverzamelgebouwen betreft geen milieugevoelige bestemming, waardoor omliggende bedrijven niet beperkt zullen worden in hun activiteiten c.q. ontwikkelingen.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, de bedrijfswoning aan de Noordeindseweg 252 is namelijk reeds aanwezig. Toetsing aan de Wet geluidhinder voor het aspect wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde. Wel zullen de bedrijfsverzamelgebouwen verkeer genereren op de Noordeindseweg en de inrit tot het bedrijfsperceel. Dit is van invloed op de geluidsbelasting van de omliggende woningen. Zoals reeds omschreven in paragraaf 2.4.1 wordt er rekening gehouden met ongeveer 86 verkeersbewegingen per etmaal. De bestemmingswijziging naar kleinschalige bedrijfsunits zorgt er voor dat de ontwikkeling weinig vrachtverkeer zal aantrekken. Daarbij zullen vrachtwagens die het terrein wel aan doen relatief klein zijn en daardoor binnen het plangebied zelf kunnen keren. Hierdoor ontstaat er geen hinder voor de omliggende woningen aan de Noordeindseweg.

Daarnaast is er reeds in 2009 een akoestisch onderzoek (bijlage 1) uitgevoerd naar omgevingslawaai voor deze ontwikkeling en hieruit is gebleken dat de toename van de geluidsbelasting niet meer dan 0,1 dB zal bedragen. Deze toename is voor een menselijk oor niet waarneembaar. Dit zijn weliswaar oude cijfers maar hieruit kan wel nog steeds geconcludeerd worden dat de toename van geluidhinder voor omliggende woningen minimaal is.

Al zou de toename 0,5 dB bedragen dan is dit voor het menselijk oor nog altijd niet hoorbaar. In de berekening is ook uitgegaan van een aandeel zwaar vrachtverkeer. Aangezien het aandeel van zwaar vrachtverkeer in werkelijkheid niet aanwezig is, zal de werkelijk toename van de geluidsbelasting ruim onder de 0,5 dB liggen. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik is een uitvoerig traject doorlopen van onderzoeken en een sanering. Uiteindelijk heeft de provincie Zuid-Holland middels een beschikking kenbaar gemaakt dat het opgestelde evaluatieverslag, dat is opgesteld na de sanering, akkoord is bevonden. Aangezien dit echter geruime tijd geleden is (2009), heeft de ontwikkelaar van de gronden aanvullend een verklaring afgegeven dat in de tussenliggende jaren de grond niet geroerd is en er ook geen nieuwe milieuverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor de volledigheid worden hieronder alle stappen die gezet zijn inzake het aspect bodem kort toegelicht, hierbij zijn eveneens alle relevante bijlagen benoemd welke bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek

IDDS heeft op 25 juli 2008 een rapport uitgebracht naar aanleiding van het door hun uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek, rapportnummer 08019601/SBA/rap1. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 2.

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek luiden: *'Ons inziens is er conform de Wet Bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond. Daarnaast zijn er saneringswerkzaamheden uitgevoerd rondom het woonhuis welke niet geheel conform het opgestelde saneringsplan zijn uitgevoerd. Beperkingen inzake het verlenen van een bouwvergunning worden derhalve op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt voorzien.'* en *'Bij herinrichting van het terrein (bestemmingswijziging / nieuwbouw) kan de gemeente in het kader van de Woningwet / Gemeentelijke bouwverordening eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem. In de praktijk betekent dit dat sanering van onderhavig geval van ernstige bodemverontreiniging prioriteit (planurgent) wordt. In dat geval dient een 'op maat gesneden' saneringsplan te worden opgesteld en dient de procedure van de Wet bodembescherming te worden doorlopen.'*

Saneringsplan

IDDS heeft op 16 januari 2009 een saneringsplan aangeleverd naar aanleiding van de conclusies uit het door hun uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek, rapportnummer 0806A141/ADO/rap2. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 3.

De algemene doelstelling van de saneringsoperatie, welke is verwoord in de Wet bodembescherming (Wbb art. 38 lid 1) is driedelig, te weten:

1. de bodem wordt ten minste geschikt gemaakt voor het toekomstige gebruik wonen met tuin en bedrijfsterrein, waarbij de risico's voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt;
2. de risico's van verspreiding van de verontreinigde stoffen worden zoveel mogelijk beperkt;
3. de noodzaak tot het nemen van maatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem (als bedoeld in Wbb, art 39d) worden zoveel mogelijk beperkt.

Voor een exacte beschrijving van de saneringswerkzaamheden wordt verwezen naar de bijlage. Na afloop van de saneringswerkzaamheden is er een evaluatierapport uitgebracht. Later zijn hier nog, middels separate documenten aanvullingen op gedaan.

Evaluatierapport bodemsanering

Arnicon heeft in september 2009 het evaluatierapport bodemsanering uitgebracht, rapportnummer P09-051-S. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 4. De eindconclusie uit dit rapport luidt: *'Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de toetsing van de controlemonsters wordt geconcludeerd, dat de grondsanering op afdoende wijze is uitgevoerd. Ten aanzien van het grondwater ter plaatse van de beide locaties wordt geconcludeerd dat middels grondwateronttrekking ten tijde van de ontgraving van de grond, afdoende gesaneerd is. Geconcludeerd wordt dat de sanering is uitgevoerd conform de doelstelling in het saneringsplan. De locatie wordt geschikt geacht voor de bestemming wonen met tuin ter plaatse van het woonhuis en geschikt voor de bestemming industrie op het overige terrein.'*

Aanvullingen op het evaluatieverslag

Op basis van dit verslag heeft de DCMR (Milieudienst Rijnmond) aanvullende vragen gesteld aan Arnicon. Deze vragen zijn vervolgens per brief beantwoord op 5 oktober 2009, kenmerk P09-051-S/wg7. Deze brief is bijgevoegd als bijlage 5. In deze brief worden aanvullingen gegeven op het gebied van de kosten, een kadastrale kaart met locatie van de sanering, de saneringsparameter (STAP), terugsaneerwaarden, asbest en nog een aantal overige aanvullingen. Voor het volledige overzicht hiervan wordt verwezen naar de bijlage. Als aanvulling op het evaluatierapport bodemsanering en de aanvullingen per brief zijn vervolgens ook nog een overzicht van de locaties (bijlage 6) en een detailtekening (bijlage 7) afgegeven.

Beschikking provincie Zuid-Holland

Op basis van het evaluatierapport bodemsanering en de hiervoor benoemde aanvullingen heeft de provincie Zuid-Holland (DCMR) op 27 oktober 2009 een beschikking in het kader van de Wet bodemsanering vrijgegeven, kenmerk 20965332. Deze beschikking is bijgevoegd als bijlage 8. In deze beschikking wordt een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven die als volgt luidt: *'Ter plaatse van het woonhuis is het aangetoonde geval van bodemverontreiniging gesaneerd tot onder 1/4 van de interventiewaarde in de grond en in het grondwater. Ter plaatse van het bedrijfsterrein is het aangetoonde geval van bodemverontreiniging gesaneerd tot beneden de tussenwaarde voor grond en grondwater. Ter plaatse van de voormalige verfopslag is het aangetoonde geval van bodemverontreiniging gesaneerd tot de achtergrondwaarde uit bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit. Voor lood en molybdeen zijn geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden achter gebleven in de grond.'*

'Dit betekent dat de bodem geschikt is gemaakt voor wonen met siertuin en bedrijfsterrein. Op de locatie is het aangetoonde geval van bodemverontreiniging volgens het goedgekeurde saneringsplan gesaneerd tot de vooraf vastgestelde terugsaneerwaarden. De saneringsdoelstelling is gehaald.'

Verklaring ontgraving en gebruik

Vervolgens zijn de plannen voor ontwikkeling van de gronden geruime tijd stil komen te liggen. Om aan te kunnen tonen dat er in de tussentijd (van 2009 tot heden) geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden is er door Marlinspike Hitch op 1 november 2017 een verklaring afgegeven. Deze verklaring is bijgevoegd als bijlage 9. Het bodemonderzoek waarnaar in deze verklaring wordt verwezen betreft het bodemonderzoek dat is bijgevoegd als bijlage 2.

Uit de voorgaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat de bodem voldoende gesaneerd is voor het beoogde toekomstige gebruik van de gronden; de saneringsdoelstellingen zijn behaald. Daarnaast blijkt dat de gronden in de periode tussen de werkelijke sanering en heden niet meer gebruikt zijn en er dus ook geen sprake is van bodemverontreinigende activiteiten binnen dit tijdsbestek. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

Verkenkend asbest- en verificatieonderzoek minerale olieverontreiniging

Door de Milieudienst Rijnmond is aangegeven dat er nog een tweetal tekortkomingen zijn, te weten:

- Vanwege de aangetroffen bijmengingen met puinresten, die in 2010 zijn aangetroffen in een bodemonderzoek, dient de locatie onderzocht te worden conform NEN5707.
- Daarnaast is er nog sprake van een minerale olieverontreiniging op de grens met het perceel Noordeindseweg 248. Voornoemde verontreiniging zou na het rooien van de bomen en voor geplande nieuwbouw verwijderd c.q. gesaneerd worden. Voor zover bekend is dit tot op heden nog niet gebeurd.

In dit kader is aanvullend nog een verkennend asbest- en verificatieonderzoek minerale olieverontreiniging uitgevoerd door Aelmans (kenmerk E1988865.006/HWO, 22 augustus 2019). Dit onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd.

Minerale olie (grond):

Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen kan geconcludeerd worden dat de matig tot sterk verhoogde concentratie minerale olie niet meer zijn teruggevonden. De bovengrond van de boringen 1 t/m 6 is maximaal licht verontreinigd met minerale olie. Mogelijk is een gedeelte van de gerapporteerde concentraties minerale olie te wijten aan humuszuren (veen c.q. humeus).

Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodem- index of interventiewaarden. Daarnaast overschrijden de gerapporteerde concentraties minerale olie niet de maximale waarde voor de klasse industrie.

De bovengrond kan naar aanleiding van voornoemde bevindingen als klasse industrie grond bestempeld worden. Vorenstaande impliceert dat voornoemde lichte overschrijdingen geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van industriële doeleinden.

Minerale olie (grondwater):

Uit de analyseresultaten van de ter plaatse van boring 01 geplaatste peilbuis blijkt, dat behoudens enkele licht verhoogde concentraties naftaleen en xylenen geen verdere overschrijdingen zijn aangetroffen. De alhier aangetroffen overschrijdingen zijn tijdens het in 2010 uitgevoerd bodemonderzoek eveneens aangetroffen in de op onderhavig perceel geplaatste peilbuis.

Naar aanleiding van voornoemde bevindingen is de aangetroffen verontreiniging uit 2010 niet meer in dezelfde hoedanigheid aangetroffen. Mogelijk is voornoemde verontreiniging in de afgelopen jaren afgenomen door biologische afbraak danwel een dusdanig beperkte omvang heeft dat de eerder geconstateerde verontreinigingen niet meer te achterhalen zijn.

Daarnaast wordt in het grondwater geen minerale olie aangetroffen. Daar de peilbuis is geplaatst nabij de oude boring B06 is de kans op een “sterke verontreiniging” met minerale olie ons inziens uit te sluiten.

Asbest:

Met dit onderzoek is afdoende inzicht verkregen omtrent het aantreffen van asbest in de bodem en er geen aanleiding bestaat om over te gaan tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Daarnaast vormen de gerapporteerde concentraties vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen.

Conclusie:

Resumerend kan geconcludeerd worden dat de door de Milieudienst geconstateerde terkortkomingen (brief 999114139_999562692, d.d. 19 februari 2019), afdoende in beeld zijn gebracht. Voor wat betreft de aangetroffen lichte verontreiniging met minerale olie en asbest vormen deze dan ook geen directe belemmeringen voor het gebruik van het plangebied voor industriële doeleinden.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

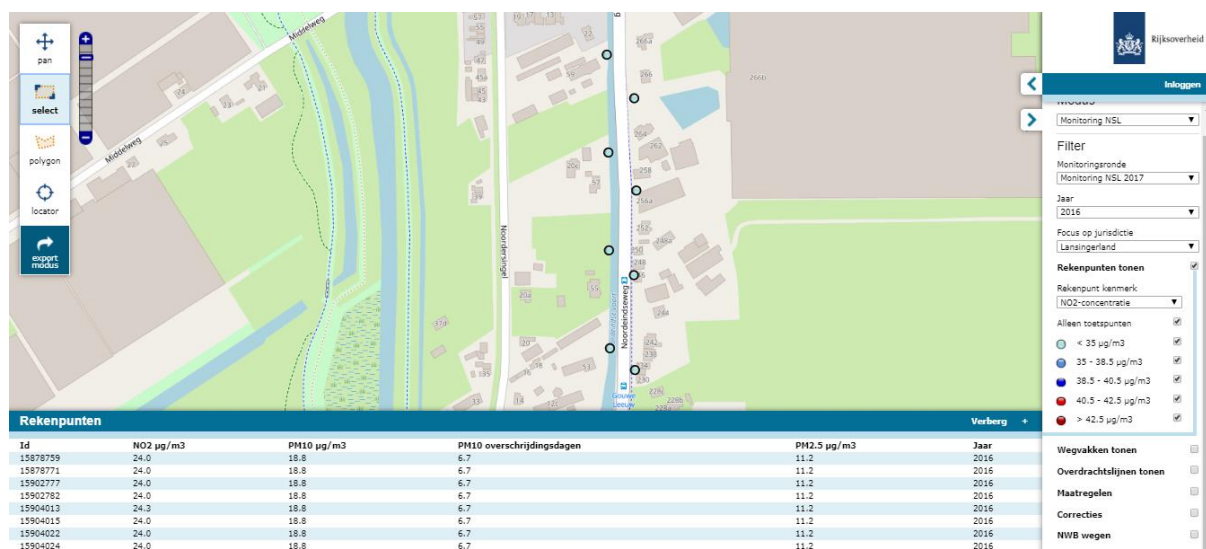
De toetsing aan de regeling NIBM vindt plaats door de verkeersgeneratie te bepalen en vervolgens te toetsen met behulp van de NIBM-tool. Met behulp van de NIBM-tool (bron: website Infomil, versie 30-03-2015) is beoordeeld of voldaan wordt aan de 'NIBM-norm'.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan		Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	86
		Aandeel vrachtverkeer	15,5%
Maximale bijdrage extra verkeer		NO ₂ in µg/m ³	0,26
		PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

De ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen binnen het plangebied is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het planvoornemen voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs Noordeindseweg de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2016.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool)

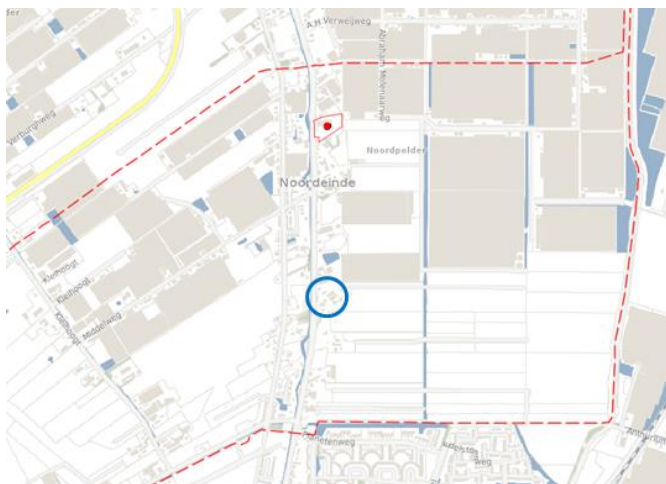
Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_3 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert.

4.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

De risicokaart toont op circa 540 meter ten zuiden van het plangebied (in de blauwe cirkel) een buisleiding en op circa 580 meter ten noorden van het plangebied een bedrijf met LPG verkoop. Beide inrichtingen zijn, gezien de afstand en de aard van de inrichtingen, niet van invloed op de veiligheid van het plangebied.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van monumenten (in de zin van historisch erfgoed) geregeld. De wet heeft op een drietal terreinen van de monumentenzorg een regeling:

- de bescherming van onroerende monumenten (bouwwerken). De onroerende monumenten die op grond van de wet worden beschermd, worden rijksmonumenten genoemd;
- de bescherming van stads- en dorpsgezichten;
- een regeling omtrent archeologische monumentenzorg (planologische bescherming, opgravingsvergunningen, eigendom en depots en informatiesystemen).

4.7.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is binnen het plangebied al de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die het gebruik voor de bedrijfsfunctie in de weg staan. De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland bevestigt dit beeld. Enkel het tracé van de Noordeindseweg en de daarnaast gelegen vaart zijn aangemerkt als een landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. Het planvoornemen heeft geen invloed op de ligging van dit tracé.

4.7.3 Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.



Uitsnede van de archeologische beleidskaart Lansingerland, groen betreft 'Waarde - Archeologie 3' en geel betreft 'Waarde - Archeologie 6'

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het westelijk deel van het plangebied geldt een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld ('Waarde - Archeologie 3'). De oppervlakte van de op te richten bebouwing binnen deze dubbelbestemming bedraagt 42 m². Deze oppervlakte valt daarmee onder de grens van 100 m². Deze dubbelbestemming vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen, er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak van meer dan 1.000 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 2,5 m beneden maaiveld ('Waarde - Archeologie 6'). De oppervlakte van de op te richten bebouwing binnen deze dubbelbestemming bedraagt 1.147 m². Deze oppervlakte overschreidt de grens van 1.000 m², echter reikt de bebouwing niet tot een diepte van meer dan 2,5 m beneden het maaiveld. Deze dubbelbestemming vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen, er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter bescherming van de gronden binnen het plangebied zijn beide verwachtingswaarden als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Binnen dit kader zijn diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingsgebieden zijn Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van andere activiteiten (er is reeds sprake van een bedrijfsbestemming), die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de ruimere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Gezien de ligging van het plangebied in bestaand bebouwd gebied en de grote afstand tot nabij gelegen Natura 2000-gebieden (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein: 18 km, Nieuwkoopse plassen & de Haeck: 20 km, De Wilck: 12 km, Meijendel & Berkheide: 15 km, Oude Maas: 19 km en Boezems Kinderdijk: 17 km) kunnen significante effecten op de instandhoudingsdoelstelling op genoemde Natura 2000-gebieden met zekerheid worden uitgesloten. Vanwege de afstand is er geen sprake van effecten of vernietiging, verdroging of verstoring.

De stikstofemissie ten gevolge van de verwarming van de voormalige bedrijfsgebouwen en het gebruik van machines van de voormalige spuiterij en sloper daalt omdat er sprake is van een functieverandering naar drie bedrijfsverzamelgebouwen. Deze nieuwe gebouwen worden niet meer op het gas aangesloten en energieneutraal uitgevoerd (geen emissie). Er ontstaat hiervoor een verbetering van de situatie. De effecten die gepaard gaan met de bouw van de verzamelgebouwen (effecten werkverkeer) zijn gezien de grote afstand nihil, tijdelijk, hebben geen relevant te bepalen ecologische effect en zijn kleiner dan de afname van de stikstofemissie (er is geen sprake meer van verwarming en gebruik van machines).

4.8.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is in het plangebied al de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor de bedrijfsfunctie in de weg staan. Thans ligt het plangebied braak en is ingezaaid met gras, dat regelmatig gemaaid wordt. Dit neemt niet weg dat het plangebied nog steeds als bijvoorbeeld foerageergebied kan worden gebruikt door beschermde soorten. Om dit te kunnen bepalen is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd door Econsultancy, rapportnummer 5471.001, datum 21 november 2017, dit rapport is bijgevoegd als bijlage 11. Nu volgend zijn de samenvatting en de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Samenvatting onderzoek

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de nu volgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soort gericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogelinspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van houtopstand
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van houtopstand
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel, vos, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, gewone pad, meerkikker en bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	11 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	3,5 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Conclusies onderzoek

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën en dient er rekening gehouden te worden met verlichting van de aanwezige houtopstand om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten aanzien van beschermde gebieden en/of beschermde houtopstanden worden geen bezwaren verwacht. Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Het planvoornemen betreft het bouwen van een drietal bedrijfsverzamelgebouwen binnen het plangebied. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak zal toenemen, heeft in het voortraject reeds overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

4.9.1.1 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.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Marine Strategie (KMS).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

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. In 2008 is het NBW geactualiseerd.

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e 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 in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

4.9.1.2 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.

4.9.1.3 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 21^e 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.

(<https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen/watertoets>)

4.9.1.4 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 vigerende 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.

4.9.2 Onderzoek

Planbeschrijving

Op het perceel aan de Noordeindseweg 252-254 was voorheen al een bedrijfsbebouwing gesitueerd. Na de sloop van deze bebouwing is het plangebied braak komen te liggen. Op het perceel zijn drie nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen voorzien.

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in het lint van de Noordeindseweg te Berkel en Rodenrijs. Conform de bodemkaart bestaat de grond binnen het plangebied uit lichte klei. De grondwatertrap van het plangebied bedraagt trap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP circa -1,0 tot -1,5 m in het westelijk deel van het plangebied en dit loopt verder af tot circa -4,00 m in het uiterste oostelijk deel van het plangebied.

Gezien de ligging in het lint en aangezien het plangebied voorheen was bebouwd met meerdere bedrijfsgebouwen is de verwachting dat de ontwikkeling van het plangebied geen effecten heeft op de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied. Immers er is sprake van 'herbouw' van de bedrijfsbebouwing waardoor sprake is van een vergelijkbare situatie als in het verleden. Er is ten opzichte van het verleden sprake van een ongewijzigde situatie ondanks dat het plangebied nu (grotendeels) onverhard is.

Waterkwantiteit

Het voorliggende plangebied ligt in de deelpolder Noordpolder, die is gelegen binnen de Polder Berkel. Het peil van de Noordpolder bedraagt NAP -6,42 meter. Langs de zuid-, oost- en noordrand van het plangebied zijn secundaire wateren aanwezig. Deze staan via een duiker in verbinding met de vaart langs de Noordeindseweg. Deze vaart is aangemerkt als een primaire watergang.



Uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland

De waterbergingscapaciteit dient mede voor de (tijdelijke) retentie van water binnen het gebied, ook in tijden van extreme of langdurige neerslag. Bij een beschermingsniveau van 1x per 100 jaar zijn de bedrijfspanden voldoende beschermd tegen wateroverlast. Bij een beschermingsniveau van 1x per 100 jaar hoort een waterbergingsnorm van 325 m³/ha (bruto plangebied). Bij de toetsing van het te realiseren oppervlaktewater aan de ABC-bergingsnormen van HHD kan de navolgende opstelling worden gemaakt.

	h (m)	A (ha)	Inhoud per oppervlakte (m ³ /ha)
Bruto oppervlakte		0,3800	
Bergingsnorm HHD			325
Oppervlaktewater aanwezig		0,0146	
Toegestane peilstijging	0,35		

De benodigde bergingscapaciteit bedraagt in dit geval $0,38 \times 325 = 123,5 \text{ m}^3$. Om het aantal m³ te vertalen naar m² moeten deze worden gedeeld door de maximaal toelaatbare peilstijging. In het gebied bedraagt de maximaal toelaatbare peilstijging 0,35 m. De hoeveelheid aan oppervlaktewater dat aanwezig moet zijn is dus $123,5 : 0,35 = 352 \text{ m}^2$.

De watergangen die grenzen aan het plangebied mogen voor de helft meegenomen worden bij de bepaling van het aanwezige oppervlaktewater. Voor de aanwezige secundaire wateren betekent dit dat 146 m² van het benodigde oppervlaktewater reeds aanwezig is. De resterende 206 m² aan benodigd oppervlaktewater dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Hierin wordt voorzien door de aanleg van een waterpartij aan de oostzijde van het plangebied met de bestemming 'Water', aansluitend bij het hier gelegen secundaire water.

In informeel advies van HHD uit april 2009 aangaande de ontwikkeling van het plangebied is de noodzaak om 206 m² aan water te realiseren reeds bevestigd. Hoewel de berekening op verouderd beleid is gebaseerd, bevestigt het HHD naar aanleiding van haar overlegreactie dat deze nog wel representatief is voor deze situatie.

Veiligheid en waterkeringen

Direct ten westen van het plangebied, parallel aan de Noordeindsevaart, bevindt zich een boezemwaterkering. Het plangebied is deels binnen de beschermings- of kernzones van de waterkeringen langs de vaart gelegen. Voor zover (bouw)werkzaamheden binnen deze zones plaatsvinden is een ontheffing van de keur van HHD noodzakelijk. De te bouwen bedrijfsverzamelgebouwen zijn buiten de betreffende zones gelegen. Wel is in verband met ligging binnen een beschermingszone van een waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op riolering. In voorliggend plan wordt hieraan voldaan. Het vuilwaterriool voor afvalwater kan aansluiten op het gescheiden rioleringssysteem in de Noordeindseweg. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. De afvoermogelijkheden voor hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater op het riool van de Noordeinseweg.

Benutting van het hemelwater is in het kader van de bedrijfsverzamelgebouwen niet of maar zeer beperkt aan de orde. De infiltratiemogelijkheden zijn ter plaatse door de grondwaterstanden en bodemgesteldheid ook beperkt, derhalve vindt afvoer naar oppervlaktewater plaats. Hiervoor zal tevens aanvullend oppervlaktewater aangelegd worden. Bij infiltratie en afvoeren naar oppervlaktewater moeten wel maatregelen worden genomen die mogelijke verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen.

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.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Noordeindsevaart, ten westen van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Daarnaast wordt er geadviseerd om tevens vertragende maatregelen voor de afvoer van hemelwater te nemen, zoals:

- toepassen van open verharding;
- aanleg van wadi's;
- toepassen van groene (sedum) daken.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het HHD. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met de afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Het beheer en onderhoud van de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de gronden c.q. gebouwen. Daarbij mogen er geen activiteiten plaats vinden die tot mogelijke verontreiniging van het oppervlaktewater binnen het plangebied leiden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient watercompensatie gerealiseerd te worden zoals is berekend is in voorgaande paragraaf. De totale oppervlakte aan benodigde watercompensatie bedraagt 352 m². Dit wordt voor 146 m² opgevangen door de aanwezige watergangen. Binnen het plangebied dient dus nog 206 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Dit zal worden gerealiseerd en hieromtrent is een deel van het plangebied

bestemd als water. Tevens is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter realisatie van dit oppervlaktewater, daarmee is deze maatregel juridisch verzekerd.

4.10 Duurzaamheid

Voor het ontwerpen van de beoogde drie bedrijfsverzamelgebouwen wordt grote waarde gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt gezien als het beperken van onderhoud, door bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen, maar ook als het beperken van het gebruik van water, of als energiezuinigheid. De beoogde bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd als energie neutraal. Hiervoor worden verschillende uitgangspunten meegenomen. Wat betreft energie wordt 0 op de meter beoogd, volgens definitie van het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en de verwarming zal geschieden op basis van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen op het dak van de bedrijfsverzamelgebouwen.

Wat betreft circulaire grondstoffen worden de beoogde bedrijfsverzamelgebouwen 10% duurzamer gerealiseerd dan beoogd in het bouwbesluit (met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) als maatstaf). Volgens de duurzame maatstaf Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR) gebouw krijgen de beoogde bedrijfsverzamelgebouwen een ambitiescore van 7,5.

Wat betreft klimaatadaptatie worden maatregelen genomen om regenwater vast te houden. Zo wordt er deels gebruik gemaakt van de aanwezige watergangen grenzend aan het plangebied, maar wordt er ook oppervlakte water in de vorm van een waterpartij toegevoegd. Waar mogelijk wordt nog gebiedseigen beplanting binnen het plangebied aangebracht voor de aankleding van het terrein.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

In het bestemmingsplan worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Met het oog op deze bestemmingen worden regels gegeven. Daarnaast bestaat het bestemmingsplan uit een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting waarin de gemaakte keuzes voor de totstandkoming van het bestemmingsplan onderbouwd worden. Een bestemmingsplan dient digitaal beschikbaar, raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Een viertal zaken bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012);
- het bestemmingsplan "Lint Noord" 'in combinatie met de modelplanregels' van de gemeente Lansingerland;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.2 Structuur

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullende, inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

De bouw van 3 bedrijfsverzamelgebouwen aan de Noordeindseweg 252 - 254 zal mogelijk worden gemaakt door middel van de bestemming 'Bedrijf'. De drie bouwvlakken worden afgestemd op de te realiseren bedrijfsverzamelgebouwen. Tevens wordt de gewenste bouwhoogte van de bedrijfsverzamelgebouwen in het bestemmingsplan vastgelegd.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Water'
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waterstaat - Waterkering';
- de bouwvlakken;
- de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw';
- de maatvoering(en) 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'.

5.4 Regels

5.4.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot volgen de regels met betrekking tot overgangsrecht en de slotregel.

5.4.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur, conform de SVBP21012 gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijking van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voor zover aan de orde;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde.

De bestemming 'Bedrijf'

Binnen de bestemming 'Bedrijf' worden de drie bouwvlakken die betrekking hebben op het plangebied afgestemd op de beoogde bebouwing van de bedrijfsverzamelgebouwen. Tevens wordt de gewenste bouwhoogte van deze bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf/bedrijvigheid tot met milieucategorie 2 met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. Het begrip bedrijfsverzamelgebouw is nader gedefinieerd. De bestaande bedrijfswoning is opnieuw positief bestemd.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast mag, voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

De bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen e.d.), groenvoorzieningen en taluds. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m. Het gebruik van de gronden als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken is niet toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Ten aanzien van de betreffende gronden geldt dat uitsluitend bebouwing is toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Ten aanzien van de betreffende gronden geldt dat uitsluitend bebouwing is toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en de waterhuishouding. Ten aanzien van de betreffende gronden geldt dat hier uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. In deze situatie is sprake van een particulier initiatief. De kosten die verbonden zijn aan de planherziening en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten. De kosten voor de uitvoering van het planvoornemen zijn hiermee anderszins verzekert. Een verdere beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege gelaten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Deze wordt beschreven in Hoofdstuk 7. In het kader van deze procedure zal het plan verschillende keren ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze inzagetermijn worden ingediend. De ontvangen reacties en zienswijzen worden verwerkt in het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, waarin een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 16 april 2018.

7.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016 voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. De binnen de gestelde termijn ontvangen inspraakreacties zijn in de in bijlage 12 opgenomen 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 252-254"' samengevat en voorzien van een antwoord.

7.1.3 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners gezonden. De resultaten van het vooroverleg zijn in de eerder genoemde 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 252-254"' samengevat en voorzien van een antwoord.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd (zie 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 252-254"' in bijlage 12). 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 kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in zowel het gemeenteblad als de Staatscourant geplaatst, alsook via de elektronische weg bekend gemaakt. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 januari tot en met 4 maart 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens de zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Om de ruimtelijke besluiten (het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) voor de bouw van de bedrijfsverzamelgebouwen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 21 juni 2018 is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting. De coördinatieregeling houdt, kort gezegd, in dat de gecoördineerde besluiten in het rechtstreeks beroep bij de Raad van State als één besluit worden aangemerkt.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Notitie Geluidhinder en Luchtkwaliteit Ontwikkelingslocatie Lint-Noord, gemeente Lansingerland, KuiperCompagnons, 19 november 2009.

Bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, IDDS, 25 juli 2008.

**Bijlage 3 Saneringsplan, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs,
IDDS, 16 januari 2009.**

Bijlage 4 Evaluatierapport bodemsanering voor de Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, september 2009.

Bijlage 5 Aanvullingen op het evaluatieverslag, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon, 5 oktober 2009.

**Bijlage 6 Overzicht locaties, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs,
Arnicon, augustus 2009.**

**Bijlage 7 Detailtekening, Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs,
Arnicon, augustus 2009.**

**Bijlage 8 Beschikking in het kader van de Wet bodembescherming,
Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-
Holland, 27 oktober 2009.**

Bijlage 9 Verklaring ontgraving en gebruik Noordeindseweg 252-254 te Berkel en Rodenrijs, Marlinspike Hitch, 1 november 2017.

**Bijlage 10 Verkennend asbest- en verificatieonderzoek minerale
olieverontreiniging, Aelmans, 22 augustus 2019.**

Bijlage 11 Quicksan flora en fauna Noordeindseweg 252 – 254 te Berkel en Rodenrijs, Econsultancy, 21 november 2017.

**Bijlage 12 Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan
 “Noordeindseweg 252-254, gemeente Lansingerland, 18 december
 2018**

**Bijlage 13 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Noordeindseweg 252-254,
Tonnaer, 23 november 2018**

**Bijlage 14 Coördinatiebesluit gemeentelijke coördinatieregeling
Noordeindseweg 252-254, Berkel en Rodenrijs, gemeente
Lansingerland, 21 juni 2018**

Bijlage 15 M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordeindseweg 252-254, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 18 december 2018

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 252 – 254”

REGELS

Bestemmingsplan "Noordeindseweg 252 - 254"
Regels
vast te stellen, 28 mei 2020

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Bedrijf	14
Artikel 4	Water	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	21
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 8	Antidubbelregel	24
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 13	Algemene procedureregels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	33
Bijlagen bij regels		34
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Noordeindseweg 252 - 254" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0175-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0175-ONTW met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 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 gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - a. 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;
 - b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ongeschikt 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.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 antenne-installatie:

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

1.11 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.

1.12 automatenhal:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.13 bebouwing:

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

1.14 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.

1.15 bedrijfsgebonden kantoor:

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.19 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.20 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.

1.21 beroep aan huis:

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 bestaand bouwwerk:

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

1.25 bestaand gebruik:

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

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwlaag, laag:

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

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 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.

1.36 cultuurhistorische waarde:

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

1.37 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.38 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.39 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen.

1.40 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.

1.41 erf:

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

1.42 erfafscheiding:

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

1.43 escortbedrijf:

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

1.44 gastouderopvang:

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

1.45 gebouw:

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

1.46 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.47 geluidsgevoelig object:

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

1.48 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.49 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.50 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.

1.51 huishouden:

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

1.52 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).

1.53 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.

1.54 kap:

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

1.55 kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.56 kinderopvang:

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

1.57 maatschappelijke voorziening:

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

1.58 milieucategorie:

en aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in bijlage 1 bij de regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

1.59 onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 overkapping:

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

1.63 peil:

- a. voor een gebouw of ander bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang/voorgevel op maximaal 10 m van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Wegverkeer' van de Noordeindseweg ligt: de hoogte van de Noordeindseweg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
- b. voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definities: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;

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

1.64 perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.65 perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.66 perifere detailhandel:

- c. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- d. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- e. tuincentra;
- f. bouwmarkten
- g. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

1.67 peuterspeelzaal:

een voorziening waarin uitsluitend kinderen vanaf twee jaar tot het tijdstip waarop zij kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, verblijven in een speelgroep.

1.68 prostitutie:

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

1.69 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.71 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.

1.72 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.

1.73 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.

1.74 webwinkel:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor het publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.75 Wet geluidhinder:

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

1.76 woning:

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

1.77 zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.78 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, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 de bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de grondoppervlakten 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 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in milieucategorie 1 en/of 2 van de als bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder:
 - parkeervoorzieningen;
 - ontsluitingen;
 - erven;
 - paden;
 - overige verhardingen;
 - voorzieningen van algemeen nut;
 - groen;
 - water;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per aanduidingsvlak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' en maximum bebouwingspercentage (%) is aangegeven mogen de goot- en bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

3.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Dakkapellen op een bedrijfswoning zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 9 lid 9.3.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

3.2.6 Andere bouwwerken

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 *Bedrijfsgebouwen*

Het op ieder perceel vergroten van de bouwoppervlakte aan bedrijfsgebouwen met maximaal 10%, waarbij geldt dat:

- a. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten hoogste zoveel bedragen als toegestaan voor het (de) bestaande bedrijfsgebouw(en).

3.3.2 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning indien de diepte van het perceel gemeten tussen de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, minder dan 9 m bedraagt.

3.3.3 *Andere bouwwerken*

- a. Het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

3.3.4 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van gronden en/of bouwwerken voor (ondergeschikte = bedrijfs-/productiegebonden) detailhandel;
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- e. van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen voor:
 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan van vuurwerk;
 5. prostitutie;
 6. een seksinrichting;
 7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- f. van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- g. van gronden en/of bouwwerken voor (perifere) detailhandel;

h. van gronden en/of bouwwerken voor horeca..

3.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 10, lid 10.2.

3.4.3 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf het bedrijfsploeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% per bedrijfsunit.

3.4.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 10, lid 10.5.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in lid 3.1, voor zover niet wordt voldaan aan:

- a. de watercompensatieplicht van 206 m² aan oppervlaktewater, welke binnen hetzelfde peilgebied moet worden gerealiseerd

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

Bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder 3.1 onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn doorgehaald. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de DCMR.

3.5.2 Bedrijfsgebonden detailhandel

Het gebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, met uitzondering van voedingsmiddelen en genotsmiddelen, op voorwaarde dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering, waarbij de winkelvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de totale bedrijfsploeroppervlakte met een maximum van 200 m²;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

3.5.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

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.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m; mits de (water)verkeersveiligheid gewaarborgd is.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

- a. de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'brug', indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel of wenselijk voor de verkeersafwikkeling en mobiliteit én de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder.
- b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. het bouwen van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5 lid 5.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

5.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 5.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

5.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 5.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 6.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.2 of 6.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m² en een diepte van minder dan 2,5 m en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

6.4.4 *Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 6.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 6.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 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.

7.3.2 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1, 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 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

7.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

9.1.1 Hoogte

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

9.1.2 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 bouwdelen van bouwwerken, zoals 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 buiten beschouwing gelaten.

9.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.1.1 en 9.1.2, 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.

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het gewenste voorzieningenniveau;
- f. het behoud van parkeervoorzieningen;
- g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- h. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. het milieu.

9.3 Dakkapellen

9.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij de volgende regels gelden:

a. Situering

Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
2. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
3. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
4. er is geen dakkapel aanwezig in het betreffende dakvlak;

b. Maatvoering

1. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 m;
2. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;

c. Overige criteria

1. dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
2. een dakkapel heeft een plat dak.

9.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3, lid 9.3.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

9.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

9.4 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

10.1.1 Algemeen verbod

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

10.1.2 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;
- h. het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang,

met uitzondering van:

- i. 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;
- j. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

10.1.3 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. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 39, lid 10.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 39, lid 10.3 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);
- f. bouwwerken te gebruiken voor zelfstandige kantoren, horeca en (perifere) detailhandel
- g. het gebruik van (gedeelten van) bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang,.

10.2 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning of een gedeelte daarvan gebruikt worden voor beroep aan huis, onder de voorwaarden dat:

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

10.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

10.4 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.

10.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt pas verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger 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.

10.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

10.6.1 Dienstverlening op educatief gebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels en bij een (bedrijfs)woning dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops toestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de dienstverlenende activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- c. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- d. de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor dienstverlening op educatief gebied mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 75 m²;
- e. de dienstverlenende activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g. de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h. het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- i. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de toegestane functies;
- j. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het karakter van de omgeving niet aantasten; ter bewerkstelling van een goed visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld.

10.6.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 9 'Algemene bouwregels' leden 9.1.1 en 9.1.2 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" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
- h. kamerverhuur, mits:
 1. indien er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten: per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 12 m² gebruiksoppervlak, conform NEN2580;
 2. er aan maximaal 6 personen huisvesting wordt geboden buiten het hoofdhuishouden.

11.2 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; (NB let onder meer op de hoogte van vrijstaande bijgebouwen. Deze hoogte is in de afwijkingsbepaling nu niet gemaximeerd. Er is voor gekozen om dit in deze MPR niet vast te leggen, maar dit is wel iets waar in de praktijk per situatie goed naar gekeken moet worden.)

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 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a 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.

12.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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 x' 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 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie x' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie x' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hogere / lagere oudheidkundige waarden;
- d. het toevoegen, wijzigen of verwijderen van de dubbelbestemming 'Leiding - x 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;
- 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;

12.2.1 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 Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 13 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 14 Overgangsrecht

14.1 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 omgevingsvergunning 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 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 eerste lid 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.

14.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, 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 eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Noordeindseweg 252 - 254".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	--slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	--bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	--vleeswaren en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	--vleeswaren en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	--vleeswaren en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	--loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	--vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	--conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	--roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	--verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	--verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	--verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	--vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	--vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	--jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	--groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	--met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	--met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	--met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	--p.e. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	--p.e. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	--p.e. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	--p.e. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	--p.e. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	--p.e. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	1051	3	--melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	--melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	--overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	--consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	--p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	--p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	--p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	--p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	--drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	--mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	--mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	--v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	--v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	--cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	--Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	--Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	--theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Seep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	--zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	16102	1	--met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	--met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	--p.e. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	--p.e. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	--p.e. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	--p.e. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	--p.e. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	--niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
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

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-	-						
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-	-						
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
261	231	2	--glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	--glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	--vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	--p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	--p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	--zonder persen, trilltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	--met persen, trilltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	--p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	--p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	--p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	--p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	--p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	--p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	--zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	--zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	--met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	--p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	--steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	--overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.e. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	--asfaltcentrales, p.e. >= 100 ton/uur	200	100	300	50	300	4.2
27	24	-	-						
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	--p.e. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	--p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	--p.e. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	--p.e. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	--p.e. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
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
281	251, 331	1a	--gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	--in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	--in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	--p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	--algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	--stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	--metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2851	2561, 3311	12	--lakspuiten en -moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	--scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	--thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	--thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	--mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	--anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	--chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	--emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	--galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	--p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	--p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	--p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	--met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER- ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26, 33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	--p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	--p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	--algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	--met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	--zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3663.2	32999	-	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.e. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 G	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 G	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen-voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 G	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 G	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 G	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 G Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 G	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang en verdeelstations, cat. D	0	0	50 G	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 G	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning / bereiding bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 G	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 G	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 G	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 G	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	--opslag opp. < 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	--algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	--autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	--overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	--machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	--overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Fouringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	--Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
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	2	--stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	--tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

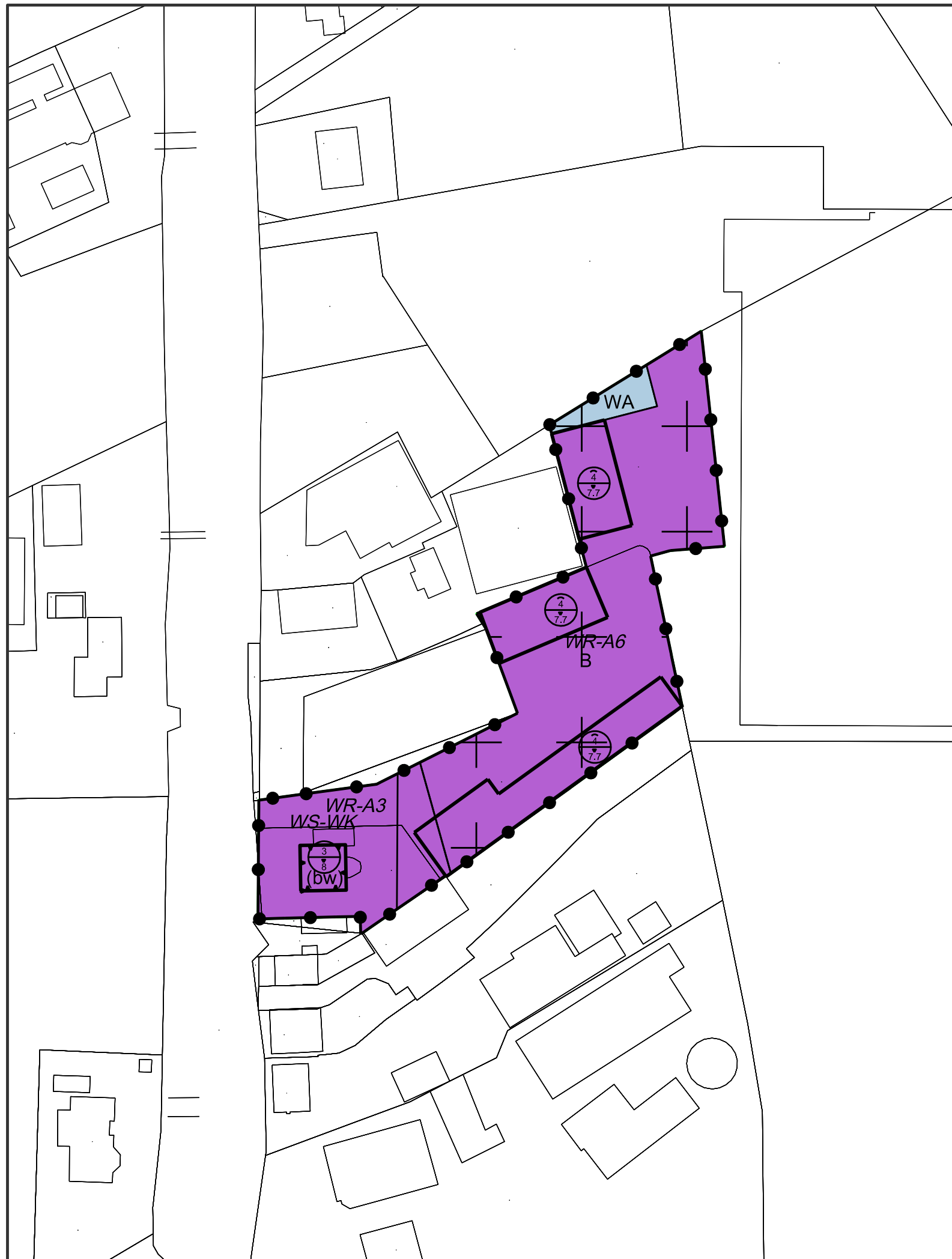
LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	--containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	--tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	--stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	--ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	--granen of meelsoorten, v.e. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	--steenkol, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	--< 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1

Bijlage 1 staat bedrijfsactiviteiten

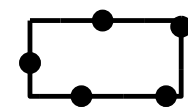
LIJST 1 - ACTIVITEITEN

[illegible]



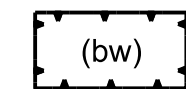
LEGENDA

Plangebied



Plangebiedgrens

Functieaanduidingen

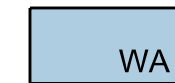


bedrijfswoning

Bestemmingen



Bedrijf



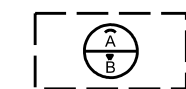
Water

Bouwvlak



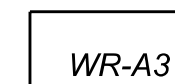
bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

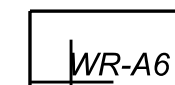


maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

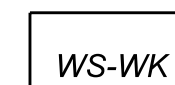
Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 3

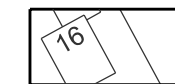


Waarde - Archeologie 6



Waterstaat - Waterkering

Verklaringen



ondergrond



Bestemmingsplan: Noordeindseweg 252-254

gemeente: Lansingerland

imro:

NL.IMRO.1621.BP0175-VAST

tekenaar: NDG

status

dd. getekend

schaal: 1:1000

concept

juni 2017

formaat: A3 (297 x 420 mm)

voorontwerp

3 april 2018

ontwerp

11 december 2019

vast te stellen

28 mei 2020