# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan "De Tuinen 2015"

**29 oktober 2015** **Vast te stellen**

# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan "De Tuinen 2015"

---

**Vast te stellen**

**Inhoud:**

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

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0153-VAST
Datum: 29 oktober 2015
Werknummer: 124.308.00

**Kuiper Compagnons**
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

**Gemeente Lansingerland**
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

| **Procedureoverzicht** | | | |
|---|---|---|---|
| | **Datum** | **Document** | **Opmerkingen** |
| **Concept** | 10 oktober 2014 | Concept | |
| **Voorontwerp** | 13 februari 2015 | | |
| • **Inspraak**<br>• **Overleg** | 11 maart 2015 –<br>21 april 2015 | | |
| **Ontwerp** | 24 juli 2015 | | |
| • **Ter inzage** | 26 augustus –<br>6 oktober 2015 | | |
| **Vaststelling** | 29 oktober 2015 | | |

Projectleider gemeente: Erwin Zwijnenburg
Projectleider KuiperCompagnons: Rogier Begheyn

## Inhoudsopgave van de toelichting


**Deel A Inleiding**

**1. Inleiding 1**

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

**Deel B Planbeschrijving**

**2. Planbeschrijving 5**

2.1. Inleiding en uitgangspunten 7
2.2. Bestaande situatie 7
2.3 Ontwikkelingen 11
2.4. Juridische aspecten 11

**Deel C Verantwoording**

**3 Ruimtelijke Ordening 17**

3.1. Rijksbeleid 19
3.2. Provinciaal beleid 19
3.3. Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20

**4 Natuur 27**

4.1. Kader 27
4.2 Onderzoek 29
4.3 Conclusie 29

**5. Water 31**

5.1. Kader 31
5.2. Onderzoek 34
5.3. Conclusie 37

**6. Archeologie en cultuurhistorie 39**

6.1. Archeologie 39
6.2. Cultuurhistorie 41

**7. Milieu 45**

7.1. Algemeen 45
7.2. Bodemkwaliteit 45
7.3. Akoestische aspecten 46
7.4 Luchtkwaliteit 48

7.5. Milieuzonering 49
7.6. Externe veiligheid 50
7.7. Overige belemmeringen 54
7.8. Duurzaamheid 56

**Deel D: Uitvoerbaarheid**

**8 Uitvoerbaarheid 59**

8.1 Economische uitvoerbaarheid 61
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
8.3 Handhavingsaspecten 61

**9 Procedure 63**

9.1 Voorbereidingsfase 63
9.2 Ontwerpfase 63
9.3 Vaststellingsfase 63

**Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1:** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “De Tuinen 2015”’, gemeente Lansingerland, Corsanummer T15.10374, d.d. 9 juli 2015

**Bijlage 2:** Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015", gemeente Lansingerland, Corsanummer T15.14442, 26 november 2015

# Deel A: Inleiding

*Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied (Bron Google Earth).*

# 1. Inleiding

## 1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Tuinen 2015” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald[1] door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

## 1.2. Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan van de gemeente Lansingerland biedt een juridisch-planologische regeling voor het woongebied ‘De Tuinen’ in Bleiswijk, grofweg gelegen tussen bedrijventerrein De Hoefslag, de dorpskern en de woonwijk Oosthoekeind. Het plan betreft enerzijds een actualisatie van de voorgaande regelingen, waarbij het handhaven van de bestaande rechten het uitgangspunt vormt. Anderzijds wordt voorzien in de uitwerking van de uit te werken bestemmingen uit het voorgaande plan.

In het plangebied vigeert - tot het moment dat het voorliggende plan in werking treedt - het bestemmingsplan ‘De Tuinen’ uit 2005, alsmede diverse ruimtelijke plannen die in navolging van het moederplan zijn vastgesteld. De juridisch-planologische regeling voor het gebied is dan ook gefragmenteerd en op diverse punten verouderd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat plannen die ouder zijn dan 10 jaar, worden geactualiseerd. Bovendien moet voldaan worden aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld. Met het oog hierop bestaat er behoefte aan actualisatie. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de vigerende regelingen geactualiseerd en wordt het woongebied aan de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een rechtstreekse bestemming.

## 1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Bleiswijk, direct ten zuiden van bedrijventerrein De Hoefslag en ten oosten van de historische dorpskern.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Leeuwerikstraat en Gruttostraat. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Edisonlaan, terwijl de noordelijke plangrens wordt gevormd door de Jan van der Heydenstraat. De westelijke plangrens kent een meer grillig verloop en wordt achtereenvolgens gevormd door (de woonpercelen aan) de Prins Mauritsstraat, de Frederik Hendrikstraat, Hazenweg, Groene Loper, de woonpercelen aan de Julianastraat en de Emmastraat.

De globale begrenzing van het plangebied is in de afbeelding 1.1 weergegeven.

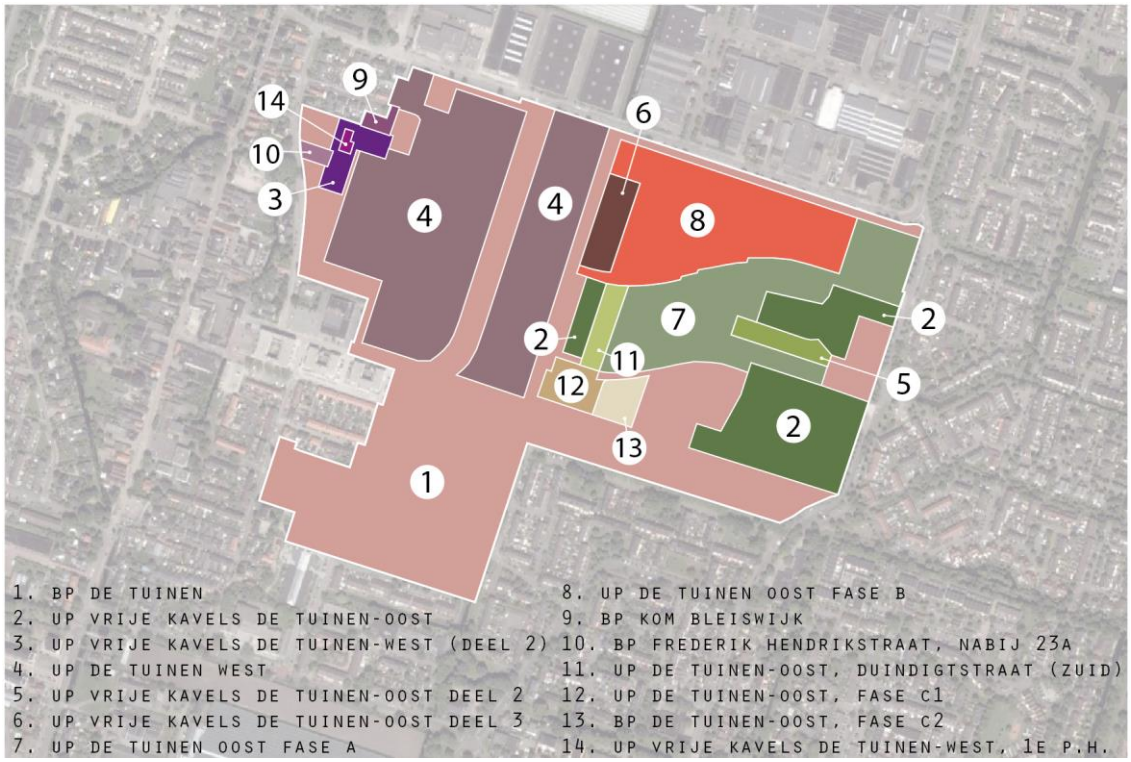
[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

## 1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Met voorliggend bestemmingsplan worden de hierna genoemde bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen (geheel of gedeeltelijk) vervangen (in volgorde van vaststelling):

| Bestemmingsplan/uitwerkingsplan | Vastgesteld gemeenteraad / college |
|---|---|
| BP De Tuinen | 6 oktober 2005 |
| UP Deellocatie Tuinpark | 6 maart 2007 |
| UP Vrije kavels De Tuinen-Oost | 15 april 2008 |
| UP Vrije kavels De Tuinen-West (deel 2) | 15 april 2008 |
| UP De Tuinen West | 13 mei 2008 |
| UP Vrije kavels De Tuinen-Oost, deel 2 | 31 augustus 2010 |
| UP Vrije kavels De Tuinen-Oost, deel 3 | 1 november 2011 |
| UP De Tuinen Oost Fase A | 1 november 2011 |
| UP De Tuinen Oost Fase B | 10 april 2012 |
| UP De Tuinen Oost, Fase B (partiële herziening) | 21 augustus 2012 |
| BP Frederik Hendrikstraat, nabij 23a | 31 mei 2012 |
| BP Kom Bleiswijk | 6 september 2012 |
| UP De Tuinen Oost, Fase C1 | 4 oktober 2012 |
| BP De Tuinen-Oost, Duindigtstraat (zuid-west) | 28 mei 2014 |
| UP Vrije kavels De Tuinen-West, 1e part. herziening | 2 september 2014 |
| BP De Tuinen Oost, Fase C2 | 26 maart 2015 |

De bestaande rechten zijn in dit nieuwe plan zoveel als mogelijk en wenselijk gecontinueerd, hoewel in veel situaties ook de huidige feitelijke situatie is opgenomen. Tevens zijn in het gebied de afgelopen jaren enkele vrijstellingsprocedures gevoerd. Deze vrijstellingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. In onderstaande afbeelding zijn de vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen weergegeven. Het uitwerkingsplan ‘Deellocatie Tuinpark’ is hierin niet opgenomen, omdat het plan later is vervangen door het plan voor De Tuinen-West.




*Afbeelding 1.2: overzicht vigerende plannen De Tuinen*

## 1.5 Leeswijzer

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

# Deel B: Planbeschrijving

# 2. Planbeschrijving

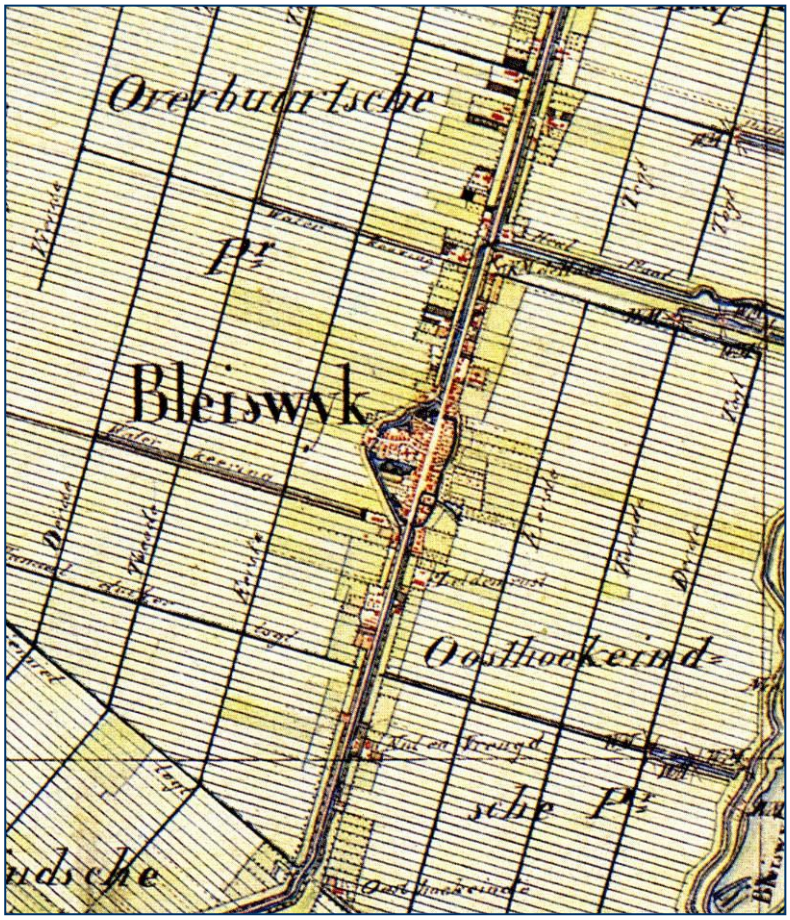
## 2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat het woongebied De Tuinen in de kern Bleiswijk. Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het handhaven van de bestaande situatie. Voor de regeling is aangesloten bij de vigerende rechten uit de diverse bestemmings- en uitwerkingsplannen en de verleende vrijstellingen. Daarnaast wordt het nog uit te werken woongebied aan de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een directe bestemming.

## 2.2. Bestaande situatie

### 2.2.1 Historische context

Rond 1100 werd begonnen met het ontginnen van de Hollandse veengebieden. Uit deze tijd resteren geen bouwwerken, maar wel de afwateringskanalen naar de Rotte waaronder de Lange Vaart. De groei van de steden rondom Bleiswijk na de Middeleeuwen heeft er voor gezorgd dat er bij Bleiswijk veen werd afgegraven om turf van te maken. Deze turf werd via de Rotte naar Rotterdam vervoerd. De veenrivier vormt van oorsprong een belangrijke verbinding tussen Rotterdam en de veendorpen ten noorden van de stad, waaronder Bleiswijk en Bergschenhoek.




*Afbeelding 2.1: topografische kaart Bleiswijk 1839-1859*

Bleiswijk is gelegen in een veengebied waar in de 15e eeuw de eerste ontginningen hebben plaatsgevonden. Uit die tijd stammen ook de eerste nederzettingen in de regio. Halverwege de 17e eeuw was de gehele regio veranderd in een groot plassengebied en startte men met de eerste droogmakerijen. De nieuwe polders werden bemalen via een systeem van boezemkanalen die in een ring om de nieuwe polder lagen. Via sloten en tochten werd het water uit de polder afgevoerd naar een boezemkanaal dat voor de verdere afvoer van het polderwater zorgde). Deze ontstaansgeschiedenis valt in de huidige ruimtelijke structuur van Bleiswijk nog steeds af te lezen. De kern heeft zich geleidelijk ontwikkeld vanuit het oude noord-zuidlopende en verhoogd liggende veenlint, dat lange tijd de enige bebouwingsas in het gebied vormde. Ter plaatse van de dorpskern is het oude lint "verdikt", waarbij de boezemvaart is omgelegd. Het historische centrum ligt daardoor in zijn geheel binnen de boezemvaart. Dit centrum heeft zich langs een drietal straten ontwikkeld: de Dorpsstraat (de oorspronkelijke ontginningsas) die in noord-zuidrichting loopt en de Kerkstraat en de Plaats die hierop in oost-westrichting aansluiten. Door de verhoogde ligging zijn de oude ontginningsas en het centrum nog altijd goed herkenbaar als ruimtelijk samenhangende eenheden binnen Bleiswijk. In aansluiting op de historische dorpskern ontwikkelden zich in de 20e en 21e eeuw vervolgens verschillende nieuwe woonwijken in de polder, waarvan De Tuinen de laatste grootschalige uitbreiding was.

### 2.2.2 Ruimtelijke aspecten

Eind jaren negentig van de vorige eeuw is besloten het voormalige glastuinbouwgebied direct ten oosten van de dorpskern te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Van oudsher is het gebied hoofdzakelijk agrarisch gebruikt, waarbij het accent sterk lag op glastuinbouw. In de eerste fase van de planvorming bestond woongebied ‘De Tuinen’ uit twee locaties, te weten de Emmastraat e.o. en het Middengebied. Het Middengebied (bestaande uit De Tuinen Oost en De Tuinen West) is door zijn ligging ten opzichte van de dorpskern en zijn centrale ligging ten opzichte van de andere woongebieden interessant voor alle doelgroepen. De Emmastraat e.o. is door de ligging nabij de dorpskern en het aangrenzende zorgcentrum ‘De Leeuwerik’ bijzonder geschikt voor ouderenhuisvesting.

Om het woongebied aan te laten sluiten op de bestaande dorpskern en omliggende woonwijken, is er voor gekozen om de bestaande, onderliggende landschapsstructuur te accentueren om deze beter zichtbaar en beleefbaar te maken. De historische orthogonale structuur van tochten, sloten en (landbouw)wegen vormde een vanzelfsprekend groenblauw raamwerk, waarbinnen de eerdere uitbreidingen van Bleiswijk al op natuurlijke wijze zijn opgenomen. Ook het voorliggende plangebied is op zorgvuldige wijze ingepast binnen deze landschappelijke onderlegger, waardoor een logische aansluiting op de bestaande woongebieden van Bleiswijk is ontstaan.

De noord-zuid georiënteerde Eerste Tocht is verbreed tot een aansprekende breedte, waardoor deze beter beleefbaar is geworden. Daarnaast is aan de zuidzijde van De Tuinen een oost-west georiënteerde parkzone gerealiseerd, die aan de westzijde is aangehecht aan de dorpskern en in oostelijke richting verbonden is met het Kooipad naar de Bleiswijkse Zoom. Deze twee elementen vormen samen het groenblauwe assenkruis van De Tuinen, die het woongebied opdeelt in drie afzonderlijke deelgebieden; het Emmastraatgebied, De Tuinen Oost en De Tuinen West. De parkzone neemt overigens een prominente positie in binnen de hoofdstructuur van ‘De Tuinen’ en vormt het groene hart van de wijk, waarvan ook de omliggende woongebieden profiteren. Op het schaalniveau van ‘De Tuinen’ is de parkzone bepalend voor de ruimtelijke identiteit.

*Afbeelding 2.2: de parkzone*

*Emmastraat e.o.*

Ten zuiden van de parkzone is het gebied rondom de Emmastraat gelegen. Het gebied ligt ingeklemd tussen de historische dorpskern en de woonwijk Oosthoekeind. In de ruimtelijke opzet van dit deelgebied is daarom zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige ruimtelijke structuren. Op de hoek Oranjetuin - Groene Loper bevindt zich een woon-zorgcomplex met diverse (para)medische voorzieningen in de plint.

*De Tuinen Oost*

De Eerste Tocht vormt de belangrijkste herinnering aan het onderliggende, historisch gegroeide landschap van Bleiswijk en deelt De Tuinen op in twee deelgebieden; oost en west. Het oostelijk deel van De Tuinen wordt gekenmerkt door een noord-zuidgeoriënteerde strokenverkaveling met overwegend aaneengebouwde woningen. Aan de oostrand van het woongebied en aan de Olaertsduynstraat zijn (of worden) daarnaast diverse vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van De Tuinen Oost, direct grenzend aan de parkzone, zijn drie nieuwe wooneilanden voorzien. Deze eilanden zijn thans nog niet in ontwikkeling gebracht (zie ook paragraaf 2.3).

*Afbeelding 2.3: links een impressie van De Tuinen West, rechts van De Tuinen Oost*

*De Tuinen West*
Het westelijk deel van De Tuinen wordt gekenmerkt door een rationele structuur, met zowel noord-zuid, als oost-west georiënteerde bouwstroken. De Groene Loper vormt de centrale as door De Tuinen West en is tevens de voornaamste ontsluitingsweg van het woongebied. In het westelijk deel van De Tuinen zijn afwisselend vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde, geschakelde en rijwoningen aanwezig. Daarnaast worden de randen van het gebied geaccentueerd door gestapelde woningen.

### 2.2.3 Functionele aspecten

Het voorliggende plangebied kan getypeerd worden als een rustig woongebied, waar zich vrijwel uitsluitend woningen bevinden. In aanvulling hierop zijn er tevens enkele wijkondersteunende voorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij om (para)medische voorzieningen, die geclusterd zijn in het woon-zorgcomplex op de hoek Oranjetuin – Groene Loper.

Naast de voorgenoemde functies heeft de parkzone, aan de zuidzijde van het plangebied, een meer recreatieve functie. In het park bevinden zich diverse sport- en speelvoorzieningen, waaronder een voetbalveld, speeltuin en avontureneiland (zie de afbeeldingen 2.2 en 2.4).

*Afbeelding 2.4: het avontureneiland in de parkzone*

### 2.2.4 Verkeersaspecten

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats via de Groene Loper, die in verbinding staat met de Jan van der Heydenstraat. De Groene Loper vormt de hoofdontsluiting van ‘De Tuinen’ in noord-zuidrichting en is voor het noordelijk deel een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Het oostelijk deel van ‘De Tuinen’ wordt daarnaast ontsloten via de oost-west georiënteerde Middenburgweg en Kenenburgweg. Beide wegen takken aan op de Edisonlaan, ten oosten van het plangebied en kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt via de Groene Loper, de Emmastraat en Leeuwerikstraat ontsloten op de Lijsterlaan.

Voor doorgaand fietsverkeer is er een tweetal routes in oost-westrichting door het gebied. De eerste fietsverbinding loopt van de Frederik Hendrikstraat, via Loevestein en de Middenburgweg, richting de Edisonlaan. De tweede langzaamverkeersverbinding is meer zuidwaarts gelegen en verbindt de historische dorpskern met de Bleiswijkse Zoom. Deze fietsroute loopt via de parkzone en takt ten westen van het plangebied aan op het Kooipad. Daarmee ontstaat

een snelle fietsverbinding tussen het voorliggende plangebied en het recreatiegebied ten westen van Bleiswijk.

## 2.3 Ontwikkelingen

*De Eilanden*
Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn drie wooneilanden voorzien, die thans nog niet in ontwikkeling zijn gebracht. De wooneilanden bieden ruimte aan vrijstaande woningen, gelegen in een riante, groene setting en omgeven door water. Eventueel kunnen er ook twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. In totaal worden er tien tot vijftien woningen per eiland gerealiseerd, gegroepeerd rond een klein, intiem en besloten woonhof. De kernwoorden ‘dorps’ en ‘groen’ vormen het uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan. De term ‘eilandwonen’ maakt het karakter bijzonder.

Om de woningen en tuinen privacy te geven worden de gronden verkavelt in ‘visgraatvorm’. Hierdoor ontstaat tevens een verspringende rooilijn aan het woonhof. Om een dorps en groen karakter te realiseren is de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de woningen in de bestemmingsregels verankerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, met dien verstande dat de royale voortuinen een overwegend groen karakter dienen te krijgen. Groene erfafscheidingen dragen in belangrijke mate bij aan het groene totaalbeeld van het eiland. De inrichting van de (groene) oevers en de aanleg van vlonders is gebonden aan richtlijnen, teneinde het groene karakter en privacy van omwonenden te garanderen.

De woningen worden uitgevoerd met een eenvoudige dakvorm; een dwarskap. Om een rustig straatbeeld te creëren zijn verspringingen in de nokrichting niet wenselijk. Langskappen zijn dan ook niet toegestaan. De nokrichting moet evenwijdig aan de zijdelingse erfgrenzen lopen, teneinde een open karakter te realiseren en om het zicht op het water vanaf de openbare ruimte te waarborgen. Door de eenheid in maat, schaal en vorm is veel vrijheid in de gevelmaterialen en gevelkleuren mogelijk, waarbij de voorkeur uit gaat naar natuurlijke materialen. Afbeelding 2.5 geeft een sfeerimpressie van de toekomstige situatie. Voor een verdere beschrijving van de eilanden, alsmede het beeldkwaliteitskader, wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels.

*Afbeelding 2.5: sfeerimpressie De Eilanden*

## 2.4. Juridische aspecten

### 2.4.1 Inleiding

Vanaf 2009 is de gemeente Lansingerland bezig met het project “Actualisering bestemmingsplannen”, in het kader waarvan alle voor het gemeentelijk grondgebied geldende bestemmingsplannen integraal dienen te worden herzien. Naast de actualisering van de vigerende bestemmingsplanregeling, voorziet het voorliggende bestemmingsplan tevens in de uitwerking van de drie wooneilanden in De Tuinen Oost.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

### 2.4.2 Planmethodiek

Bij de opzet van het plan is in principe gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. Naast deze gedetailleerde eindbestemmingen worden de wooneilanden voorzien van een globale eindbestemming, omdat momenteel nog onduidelijk is hoe de eilanden exact worden ingevuld. Niettemin voorziet het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend in zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden verleend. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

### 2.4.3 Regels

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

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

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

***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

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

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de bebouwing zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. In de regels is bepaald dat tenzij anders is aangegeven op de verbeelding de goothoogte niet meer bedraagt dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 meter.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

***Groen***
De als “Groen” aangewezen gronden betreffen de groengebieden die behoren tot de hoofdgroenstructuur. Dat betekent dat niet elke groenvoorziening op de hoek van de straat tot “Groen” is bestemd; deze kleine groenvoorzieningen vallen onder andere bestemmingen zoals de verkeersbestemmingen of “Water”. Binnen de bestemming “Groen” zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief waterpartijen, paden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. De sport- en speelvoorzieningen in de parkzone zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Ter plaatse geldt een afwijkende maatvoering voor speeltoestellen en ballenvangers.

***Maatschappelijk***
Het woon-zorgcomplex op de hoek Groene Loper – Oranjetuin is voorzien van de bestemming “Maatschappelijk”. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval (para)medische voorzieningen. Tevens is ondersteunende horeca uit categorie 1a toegestaan. Het bouwblok is voorzien van de aanduiding ‘wonen’. Daarmee is geregeld dat de gronden tevens bestemd zijn voor woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen niet vergroot mag worden. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

***Tuin***
De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de aangrenzende woningen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van erkers en/of entreeportalen en andere bouwwerken.

***Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied***
In het plan zijn twee verschillende verkeersbestemmingen opgenomen: “Verkeer” voor wegen met een buurtontsluitingsfunctie, woonstraten, -erven en pleinen, en “Verkeer - Verblijfsgebied” voor woonstraten, woonerven en pleinen waar auto’s niet zijn toegestaan (langzaamverkeersroutes). Overal binnen de bestemmingen zijn parkeervoorzieningen mogelijk.

***Water***
De bestemming “Water” is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige watergangen en ander oppervlaktewater. De handhaving van deze watergangen is om waterstaatkundige redenen van belang. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en toegang tot het woonerf zijn binnen de bestemming toegestaan. Bruggen voor gemotoriseerd verkeer zijn voorzien van de bestemming “Verkeer”. Voor de ontsluiting van de wooneilanden is een aanduiding ‘ontsluiting’ opgenomen. Binnen deze aanduiding is het mogelijk een brug te realiseren ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende eilanden.

***Wonen***
Deze bestemming is opgenomen voor de woningen in het plangebied. Daarbij is gekozen voor een gedetailleerde bestemming. Voor de woningen is een bouwvlak aangegeven. In de regels is bepaald dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Daarnaast mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Middels de aanduidingen 'vrijstaand', '(twee-)aaneengebouwd' en 'gestapeld' is aangeduid welke woningtypen zijn toegestaan. Daarnaast zijn er diverse bouwaanduidingen opgenomen, waaraan specifieke maatvoeringseisen zijn gekoppeld, waaronder de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'.

Op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak is erfbebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen toegestaan, voor zover niet de bestemming 'Tuin' is opgenomen. Voor de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij de erfbebouwingsregeling zoals opgenomen in andere bestemminsplannen binnen de gemeente Lansingerland. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten in of bij de woning.

***Woongebied***
De bestemming "Woongebied" is opgenomen voor de nog te ontwikkelen eilanden in het plangebied. Daarbij is gekozen voor een globale eindbestemming, die inhoudelijk is afgestemd op het stedenbouwkundig kader en de beeldkwaliteitsrichtlijnen, die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Binnen de bestemming "Woongebied" mogen in totaal 40 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over drie wooneilanden. In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de gronden verkaveld dienen te worden conform de principes van het beeldkwaliteitplan. Daarmee wordt gerefereerd aan de visgraatverkaveling en de daarbij behorende hoekverdraaiing zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Als hoofdgebouwen mogen zowel vrijstaande als twee-aan-een-gebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak per bouwperceel niet meer dan 40% mag bedragen, met een maximum van 300 $m^2$. Dit is inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast dient het hoofdgebouw 3 meter uit de voorste perceelsgrens gebouwd te worden en minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Eén zijgevel dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, waarmee de doorzichten op het achterliggende water gewaarborgd worden. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer dan respectievelijk 7 en 11 meter bedragen.

Op het achtererfgebied is erfbebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen toegestaan. Voor de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij de erfbebouwingsregeling zoals opgenomen in andere bestemminsplannen binnen de gemeente Lansingerland. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten in of bij de woning.

***Dubbelbestemmingen***

*Waarde – Archeologie 2 en 3*
Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: "Waarde – Archeologie 2" voor de historische dorpskernen met een hoge archeologische verwachting (zone II). Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte

is hier een lage vrijstellingsgrens gekozen: 50 $m^2$ en 30 cm diep. De bestemming “Waarde – Archeologie 3” is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 $m^2$ en 50 cm diep.

Op basis van de Monumentenwet 1988 moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Dit gebeurt door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld konden worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt is dat de archeologische waarden bij voorkeur in de bodem bewaard blijven.

***Hoofdstuk 3 Algemene regels***

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

*Anti-dubbeltelregel*

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

*Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat onder meer om een voorwaardelijke bepaling betreffende parkeren. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeren Lansingerland. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

Daarnaast is voor bestaande bouwwerken een regeling opgenomen die het mogelijk maakt de bestaande maatvoering aan te houden, indien deze maatvoering afwijkt van de overige regels in het plan. Tot slot is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

*Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een ‘reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan’ kan worden verleend. Het betreft een standaardre-

geling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken voor het openbaar nut in het openbare gebied.

*Algemene wijzigingsregels*
In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen, onder meer voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

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

### 2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

# Deel C: Verantwoording

# 3 Ruimtelijke Ordening

## 3.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Bovendien staat het voorliggende bestemmingsplan in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

## 3.2. Provinciaal beleid

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier ‘rode draden’ benoemd en bevat de nodige flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:
1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:
A. de ladder voor duurzame verstedelijking
B. de integrale kwaliteitskaart
C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

***Ad A.***

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aan gegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie dient te worden beoordeeld of er behoefte is aan bijvoorbeeld nieuwe woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook

dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

*Doorwerking plangebied*

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande, gerealiseerde bebouwing van een actuele planologische regeling voorzien. De delen die nog bebouwd moeten worden (de Eilanden), hadden in de voorgaande plannen een uit te werken bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van deze bestemming. Dit neemt niet weg de beoogde wooneilanden reeds voorzien waren in het vigerende bestemmingsplan en er in planologische zin geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden. Bovendien ligt het plangebied geheel binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor het plan passend wordt geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de uitwerking van de Eilanden wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de voorwaarden die in de Woningmarktafspraken subregio Noord 2014-2020 zijn gesteld ten aanzien van woningbouwproductie en sociale huur- en koopwoningen. Tevens wordt er rekening gehouden met het raadsbesluit over het realiseren van starterswoningen.

***Ad B.***

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

*Doorwerking plangebied*

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

***Ad C.***

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

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

*Doorwerking plangebied*

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

## 3.3. Regionaal beleid

De Stadsregio Rotterdam heeft een samenvattende Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 ‘Dat spreken we af’ opgesteld. De belangrijkste overwegingen om te komen tot een samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau is dat de stadsregio Rotterdam in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam heeft vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat de gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel.

Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen. De gemeenten en corporaties hebben in 2013 dan ook op dit niveau afspraken gemaakt over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat er een grote mate van onzekerheid is binnen de woningmarkt en de wetgeving, welke het moeilijk maakt om harde afspraken te maken.

De voornaamste afspraken in de woningmarktstrategie zijn:

- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking: de bouwproductie is minimaal 80% binnenstedelijk:
- transformatie naar gewenste woonmilieus;
- het te bouwen percentage woningen in de sociale sector: een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente);
- het aantal te bouwen woningen;
- verduurzaming van de woningvoorraad.

Specifieke afspraken door de gemeente Lansingerland zijn er gemaakt over:

a) omvang woningproductie (kwalitatief en kwantitatief) in subregio Noord van de regio Rotterdam;
b) omvang en betere benutting van sociale voorraad in de subregio;
c) verantwoording woningbouwproductie en sociale voorraad richting provincie.

Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen.

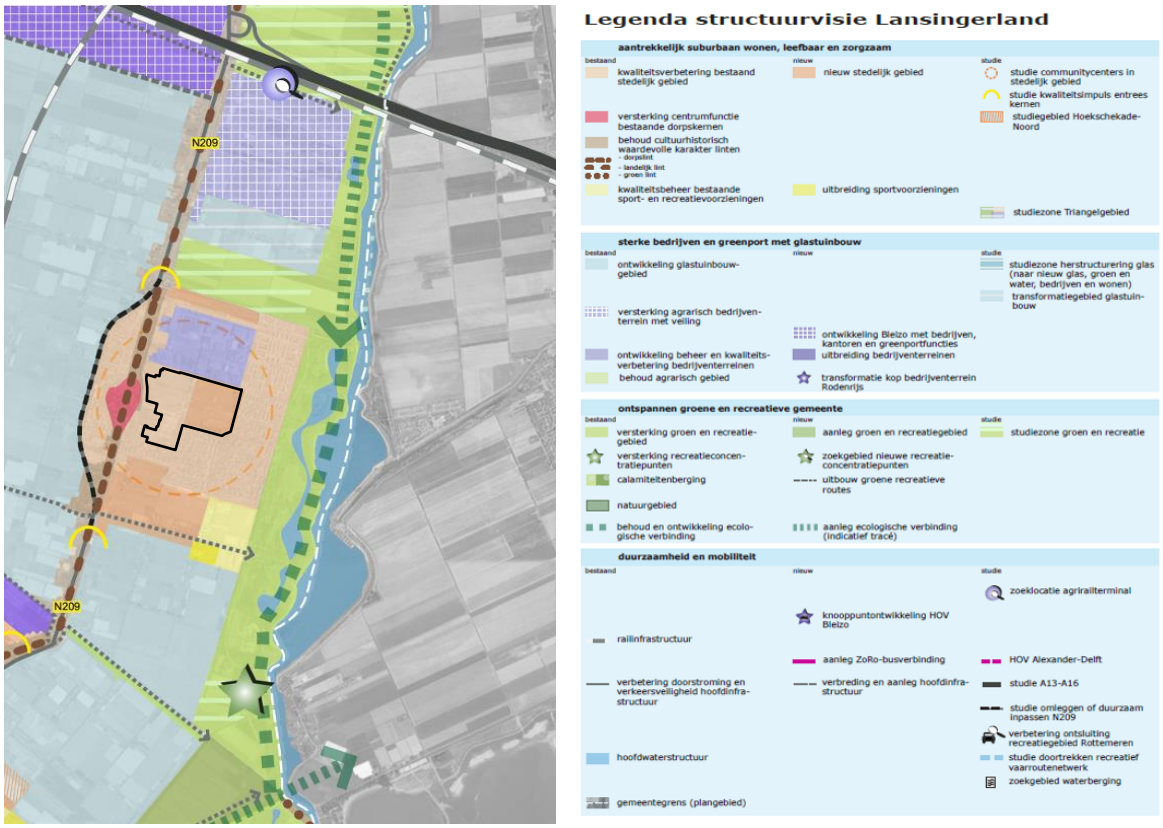
## 3.4. Gemeentelijk beleid

***Structuurvisie Lansingerland 2025***

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

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

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




*Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie Lansingerland 2025*

In de structuurvisiekaart is het plangebied deels aangeduid als bestaand stedelijk gebied en deels als nieuw stedelijk gebied. Een van de hoofddoelen binnen Lansingerland is het verkrij-

gen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. De karakteristieke dorpssfeer van Bleiswijk moet daarbij wel behouden blijven. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om (milieu)hinderlijke bedrijven en functies uit de kernen te plaatsen. Bij nieuwe woningbouwlocaties moet worden vastgehouden aan een woningbouwprogramma dat past bij de woningbehoefte op de langere termijn.

In de structuurvisie wordt voor Centrum Bleiswijk aangegeven dat de komende jaren een aantal woningbouwlocaties wordt afgerond, waaronder de nieuwbouwwijk 'De Tuinen'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de afronding van 'De Tuinen' en past daarmee binnen het kader van de structuurvisie Lansingerland 2025.

Tot slot is in de structuurvisiekaart een studiezone "communitycenters in stedelijk gebied' opgenomen, die geldt voor het gehele stedelijk gebied van de kern Bleiswijk. Typerend voor Bleiswijk was de sociale samenhang. Het is van belang deze kwaliteit ook op de lange termijn te waarborgen. Ontmoeting is daarbij een belangrijk kernbegrip. De gemeente wil hiervoor zogenaamde communitycenters ontwikkelen. In deze centra zijn allerlei diensten en voorzieningen samengebracht gericht op kinderen, zorg, overheidsdiensten, cultuur, muziek en sport. De communitycenters zijn een antwoord op de toenemende zorgvraag door de op termijn groter wordende groep senioren, waaronder de 85-plussers en de inkrimping van de tijd die gezinnen aan zorg kunnen besteden door de hogere arbeidsparticipatie en langere werktijden.

***Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020***

De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland.

De woonmissie en beleidsdoelen die eerder zijn geformuleerd zijn onverminderd van kracht. De Woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, rekening houdend met historische en culturele waarden. Daarmee wordt samen gebouwd aan een groen en duurzaam Lansingerland.

Hieruit volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden en vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus in een dorps en landelijk karakter
3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

***Economische visie 2011-2016***

De economische visie van de gemeente Lansingerland geeft richting aan het economisch beleid voor de periode 2011-2016. In de visie worden de verschillende economische beleidsterreinen bijeengebracht zodat een overkoepelend economisch beleid ontstaat. De economische visie bestrijkt in de basis de gewenste ontwikkelingen op het gebied van samenwerking, bedrijventer

reinen (bestaand en nieuw), glastuinbouw, de winkelcentra en recreatie en leisure. De raakvlakken met verkeer en vervoer, arbeidsmarkt en gemeentelijke dienstverlening die bijdragen aan het versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie zijn meegenomen in de economische visie.

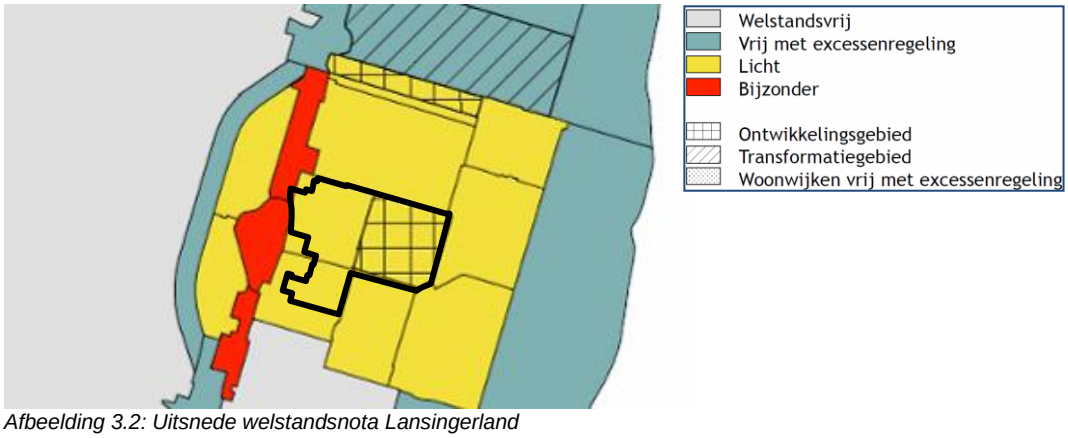
De economische visie is verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma wordt de inzet van de gemeente, het bedrijfsleven en de verschillende economische spelers buiten Lansingerland (buurgemeenten, stadsregio, provincie, etc.) neergezet. Uitvoering van deze acties is nodig voor realisering van de visie en versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie.

***Welstandsnota***

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

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

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




*Afbeelding 3.2: Uitsnede welstandsnota Lansingerland*

Het bestemmingsplangebied valt vrijwel geheel binnen het welstandsniveau “Licht” (zie afbeelding 3.2). Bij dit welstandsniveau is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

***Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt”***

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld

door de gemeenteraad. In het visiedocument wordt de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en er worden oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De gemeente wil veilige netwerken bieden voor alle vervoerswijzen. Die netwerken moeten het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo min mogelijk effect op mens, natuur en milieu.

***Nota parkeren Lansingerland en Nota parkeernormen***

In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. De parkeernota vloeit voort uit het "Visiedocument verkeer en vervoer 2009-2020", dat gaat voor duurzame bereikbaarheid en inzet op milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Uniformering van de parkeernormen voor de kernen van Lansingerland en het behoedzaam uitbreiden van parkeergelegenheid in verband met openbaar groen en buitenspeelruimte is de ambitie. Bij het auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt ingezet op het verleiden van de verkeersdeelnemer om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. Waar mogelijk ruimte bieden voor de auto, maar tegelijkertijd het fietsgebruik stimuleren door goede parkeervoorzieningen in de centra en bij het OV.

Het parkeerbeleid van Lansingerland is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Kosteneffectiviteit: De gemeentelijke middelen zijn zeer beperkt. Gekeken wordt naar een efficiënte wijze van parkeren in aanleg en in beheer. Bij de kosten van beheer gaat het niet alleen om fysiek beheer, maar ook om de kosten van handhaving.
2. Duurzaamheid: onder duurzaam parkeerbeleid wordt verstaan:
   - Economische duurzaamheid, waarbij parkeren op lange termijn voorziet in de behoefte van winkels en bedrijven om hun klanten te ontvangen;
   - Ecologische duurzaamheid, waarbij gestreefd wordt naar een milieuvriendelijke wijze van mobiliteit, zoals het stimuleren van het gebruik van het OV en de fiets
3. Positieve aanpak: de gemeente Lansingerland streeft naar beperking van gemeentelijke regels en de bijbehorende handhaving. De gebruiker moet daarom 'verleid' worden tot het gewenste gedrag.

De te hanteren auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate 'Nota parkeernormen' vervat.

*Doorwerking plangebied*

Voor de te ontwikkelen locaties zal rekening gehouden worden met de Nota parkeren Lansingerland en de Nota parkeernormen. In de bestemming 'Woongebied' is geregeld dat per vrijstaande woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Voor twee-aaneengebouwde en/of geschakelde woningen geldt dat er één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden aangelegd. In aanvulling hierop is in de algemene bouwregels bepaald dat getoetst dient te worden aan de gemeentelijke parkeernota (zie ook juridische planbeschrijving).

***Milieubeleidsplan***

Op 29 maart 2012 werd het gemeentelijke milieubeleidsplan 2012-2015 vastgesteld. Dit plan biedt een kader voor de gemeentelijke milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden in de planperiode gestructureerd uitgevoerd worden. De

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

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

***Klimaatagenda***

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

***Bomenverordening 2012***

Bij besluit van 26 april 2012 heeft de raad de “Bomenverordening Lansingerland 2012” vastgesteld. Met de vaststelling van deze verordening zijn de betreffende artikelen in de APV vervallen. De verordening regelt voor bijzondere bomen en ander houtopstanden een specifiek beschermingsregime door middel van een ontheffing- en een kapvergunningstelsel. De bijzondere bomen en andere houtopstanden zijn door middel van een lijst aangewezen. Naast de lijst behoort bij de verordening een vijftal kaarten met hierop aangegeven zogenoemde beschermingswaardige bomen. De bomenverordening voorziet in een eigen beschermingsregime dat los staat van het bestemmingsplan en gericht is op de instandhouding van waardevolle houtopstanden. De lijsten en kaarten met beschermingswaardige en waardevolle houtopstanden worden voortdurend geactualiseerd.

# 4. Natuur

## 4.1. Kader

**Soortenbescherming**

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

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

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

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast sprake is van één van de volgende belangen:
    - de bescherming van flora en fauna;
    - de volksgezondheid of openbare veiligheid;
    - dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009[2].

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen[3]. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Voor soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien:

- de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven), en:
- de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen binnen of buiten het plangebied niet verstoord worden.

Hetzelfde geldt voor de bestaande voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaats van vogels, met als extra toets dat aangetoond moet worden dat verstoring niet van wezenlijke invloed is op de populatie van de betreffende soort.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat ‘voldoende zorg’ in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

**Gebiedsbescherming**

Het voormalig Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; het huidige Ministerie van Economische Zaken) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op beschermde

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

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

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

## 4.2 Onderzoek

***Soortenbescherming***

Voor het conserverende deel van het voorliggende bestemmingsplan gelden er geen verplichtingen vanuit de Ffw. De nog te ontwikkelen (en braakliggende) gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn daarnaast recentelijk bouwrijp gemaakt, waarbij de gronden flink geroerd zijn. Ter plaatse worden geen bestaande gebouwen gesloopt en worden geen bomen of andere bosschages gerooid. Hierdoor is de kans op het aantreffen van (strikt) beschermde soorten niet aannemelijk. Wel geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Wel worden er bestaande watergangen gedempt en/of vergraven. Deze watergangen bevatten een geschikt biotoop voor vissen. Mogelijk worden er zwaarder beschermde Tabel 2- en 3-soorten verwacht in het plangebied, te weten de kleine modderkruiper (Tabel 2) en de bittervoorn (Tabel 3). De eventuele aanwezigheid van deze soorten staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Indien de Kleine Modderkruiper en/of de Bittervoorn in het plangebied worden aangetroffen zal worden gewerkt volgens een (nog op te stellen) gedragscode. Dat betekent dat de werkzaamheden aan de watergangen vanwege het voortplantingsseizoen van de soorten onder geen enkele voorwaarde mogen worden uitgevoerd tussen 1 maart en 1 september. Tevens dienen de vissen uit de delen van watergangen die worden vergraven, preventief te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet. Daartoe moet het werkgedeelte tijdelijk worden geïsoleerd met bijvoorbeeld een dam waarna dat deel kan worden afgevist. Samen met de beschermde soorten dienen ook alle andere levende soorten te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet, waarna de werkzaamheden in het leeggeviste deel kunnen worden uitgevoerd.

***Gebiedsbescherming***

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Tot slot zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen Natura2000-gebieden gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en/of soorten waarvoor de Natura2000-gebieden in de (wijde) omgeving als zodanig zijn aangewezen.

## 4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen in dit plan.

# 5. Water

## 5.1. Kader

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

### 5.1.1. Europees en rijksbeleid

***Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

***Waterwet***

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 $m^3$/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 21$^e$ 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 nieuwe 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 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

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

***Kaderrichtlijn water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

***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 instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

### 5.1.2. Provinciaal beleid

***Provinciaal Waterplan 2010 - 2015***

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

a. waarborgen waterveiligheid;
b. zorgen voor mooi en schoon water;
c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

***Verordening Ruimte***

In de *Verordening Ruimte* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### 5.1.3. Beleid waterbeheerder

***Waterbeheerplan 2010-2015***

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het *Waterbeheerplan 2010-2015* is het eerste Waterbeheerplan waarin het beleid voor alle taken van het HHSK is opgenomen. Voor de gemeente Lansingerland zijn dit: de waterveiligheid (waterkeringenbeheer; bescherming tegen overstroming), de zorg voor oppervlaktewater en grondwater, het beheer van de afvalwaterketen en emissies.

Accenten voor de komende jaren liggen op het op orde krijgen en houden van de basisbeheerstaken, kosteneffectiviteit en kostenbeheersing. Hierbij wordt voorrang gegeven aan de waterveiligheid. HHSK speelt proactief in op ruimtelijke ontwikkelingen (adviseren, kansen benutten, randvoorwaarden stellen). Samenwerking met partijen binnen en buiten het gebied is belangrijk. In de taakuitoefening houdt het HHSK rekening met landschappelijke waarden, natuur, cultuurhistorie en (recreatief) medegebruik, voor zover dat niet ten koste gaat van een doelmatige behartiging van de waterschapstaken.

Stedelijke waterplannen zijn een belangrijk instrument om de samenwerking en afstemming met gemeenten te bevorderen en gezamenlijk tot een uitgebalanceerde aanpak te komen, dit overigens met behoud van de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden. De prioriteit binnen het stedelijke gebied ligt voor het HHSK, naast de rioleringsinspanningen van de gemeenten, bij de maatregelen om te voldoen aan de KRW en het NBW. Daarnaast wil het HHSK in de waterplannen meer aandacht besteden aan het operationele beheer en onderhoud van het watersysteem, zoals baggerwerk in stedelijk gebied. Zowel voor de waterkwaliteit (schoon en aantrekkelijk water) als voor waterkwantiteit (wateraanvoer en -afvoer; het voorkomen van wateroverlast) is het belangrijk dat dit goed wordt geregeld. Een belangrijke KRW-maatregel binnen de gemeente Lansingerland is het aansluiten van de glastuinbouwbedrijven (kassen) op de riolering. Vanuit het NBW is er een opgave om extra waterberging en afvoercapaciteit te realiseren zodat aan de wateroverlastnormering kan worden voldaan.

### 5.1.4. Gemeentelijk beleid

***Waterplan Lansingerland***

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

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

c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het 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. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

***Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013***

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van uitvoeringsmaatregelen die zijn opgenomen in de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld. Naar verwachting wordt er in 2015 een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld.

## 5.2. Onderzoek

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

***Huidige situatie en plan***

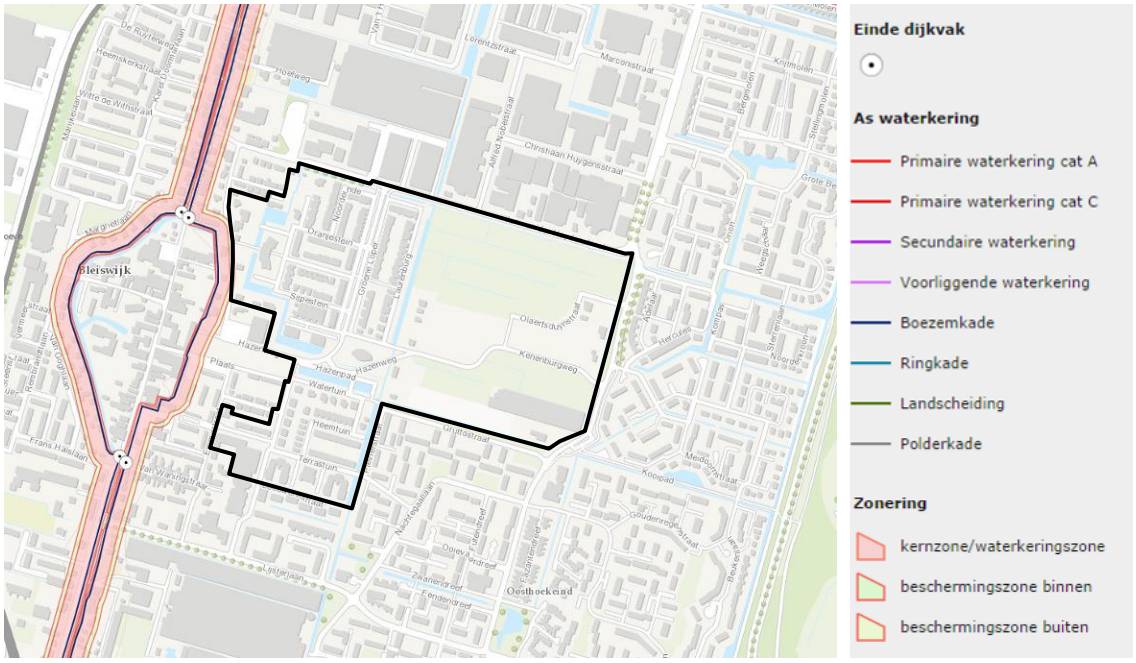
Het plangebied omvat het woongebied ten oosten van de historische dorpskern van Bleiswijk. Binnen het woongebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, waaronder de Eerste Tocht. Daarnaast is centraal in het plangebied een uitgestrekte groen-blauwe zone gelegen. Voor het overige deel is het plangebied grotendeels verhard.

Het voorliggende plan is in de basis conserverend van aard en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

***Veiligheid***

In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Wel ligt er aan de oostzijde van de oostelijke tak van de Vaart Bleiswijk (ten oosten van de Dorpsstraat) een boezemkering. Deze boezemkering, alsmede de bijbehorende beschermingszone, zijn buiten het voorliggende plan gelegen (zie afbeelding 5.1).

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.




*Afbeelding 5.1: legger waterkeringen Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard*

***Oppervlaktewatersysteem***

Het plangebied is gelegen in de Polder Bleiswijk c.a. en valt binnen het peilgebied Oosthoekeindse Polder; dit peilgebied kent een zomer- en winterpeil van NAP -5,75 meter.

In het voorliggende plangebied zijn diverse watergangen en oppervlaktewateren aanwezig, waaronder de Eerste Tocht en de groen-blauwe zone centraal in het plangebied. Voor het woongebied is in het kader van het voorgaande bestemmingsplan 'De Tuinen' voorzien in 10% oppervlaktewater ten opzichte van het gehele plangebied. Naast deze 10% is nog eens voorzien in 2.000 $m^2$ extra oppervlaktewater. In totaal komt dit neer op circa 34.000 tot 35.000 $m^2$ oppervlaktewater.

Centraal in het voorliggende plangebied is een park aangelegd, waar een groot deel van de benodigde waterberging is gerealiseerd. Tevens is de Eerste Tocht plaatselijk verbreed en is het overige water langs de randen van het plangebied zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk verbreed. Ten slotte is het water langs de Jan van der Heydenstraat via het noordwestelijke woongebied verbonden met het water bij het park. Op deze wijze is voorzien in de aanleg van circa 34.000 tot 35.000 $m^2$ water. Langs het water bestaat ongeveer de helft van de oevers uit natuurlijke en brede oevers. Alle bestaande watergangen en oppervlaktewateren in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in planologisch opzicht niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Mochten zich in de toekomst ontwikkelingsgerichte initiatieven aandienen, dan dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsstroken van de watergangen. Dit is geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap.

***Wateroverlast***

Het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in 2005 getoetst aan de NBW-normen voor wateroverlast. Het plangebied kent volgens deze toetsing

geen wateropgave. Indien bij een eventuele toekomstige ontwikkeling een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 $m^2$ optreedt in het plangebied, dient 9,74% van de netto-toename van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater.

Bij de aanleg van het woongebied is uitgegaan van een aanleghoogte van 1,30 m boven het waterpeil in het plangebied. Dit om fluctuaties bij hevige regenval op te kunnen vangen. Het waterpeil ter plaatse is -5,75 m NAP, de woningen zijn aangelegd op -4,30 m NAP, zodat eventuele wateroverlast als gevolg van hevige regenval beperkt wordt.

***Riolering***

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

***Volksgezondheid***

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

***Bodemdaling***

Omdat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend is en in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

***Grondwateroverlast***

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

***Waterkwaliteit***

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

***Keur en Legger***

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de water-

staatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

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

***Beheer en onderhoud***

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

Het beheer en onderhoud van de boezemkeringen (niet binnen het plangebied) en hoofdwatergangen is voor het hoogheemraadschap. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 3 meter.

Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

## 5.3. Conclusie

Een groot aantal beleidsstukken doet uitspraken over de gewenste kwaliteit en de kwantiteit van het water binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren aanwezig. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan het HHSK. Het Hoogheemraadschap heeft geen reactie ingediend.

# 6. Archeologie en cultuurhistorie

## 6.1. Archeologie

***Wet op de archeologische monumentenzorg***

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

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

***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

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

***Gemeentelijk archeologiebeleid***

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

### 6.1.2. Onderzoek en conclusie

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft de historische dorpskern van Bleiswijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier is – zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek - een maximale verstoring van 50 $m^2$ en 0,30 m – MV dan wel een maximale verstoring 100 $m^2$ en 0,50 m – MV toegestaan. Een klein deel van de zones met een hoge archeologische verwachting zijn binnen het plangebied gelegen. Aan de overige gebieden in het plangebied is geen verwachtingswaarde toegekend.

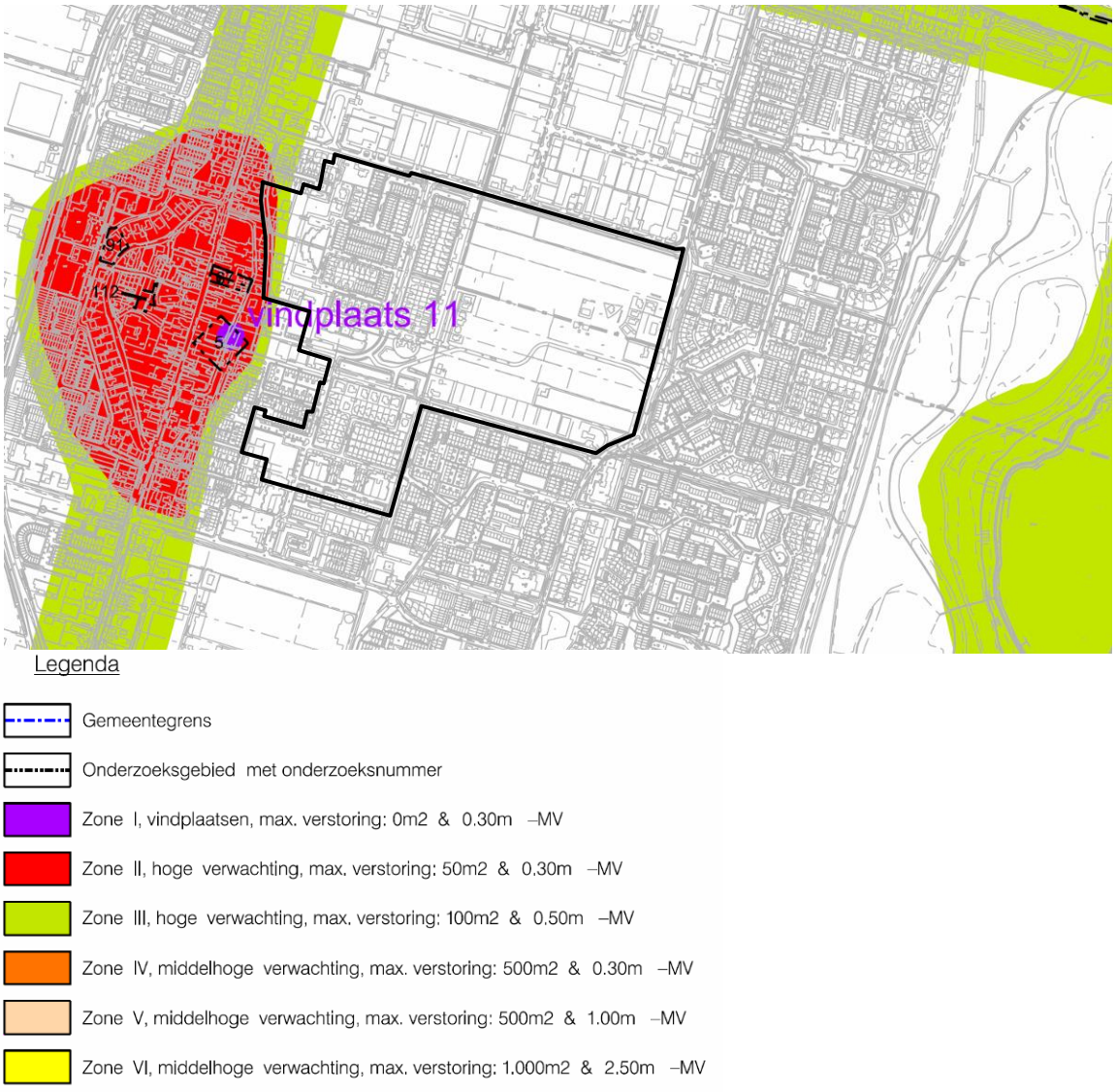
***Vertaling in bestemmingsplan***

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: “Waarde – Archeologie 2” voor de historische dorpskernen met een hoge archeologische verwachting (zone II). Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte is hier een lage vrijstellingsgrens gekozen: 50 $m^2$ en 30 cm diep. De bestemming “Waarde –

Archeologie 3" is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 $m^2$ en 50 cm diep.

In Lansingerland komen nog vier andere archeologische dubbelbestemmingen voor: "Waarde – Archeologie 1" voor zone I (verstoring 30 cm diep en 0 $m^2$), "Waarde – Archeologie 4" voor zone IV (verstoring 30 cm diep en 500 $m^2$), "Waarde – Archeologie 5" voor zone V (verstoring 1 m diep en 500 $m^2$) en "Waarde – Archeologie 6" voor zone VI (verstoring 2,5 m en 1.000 $m^2$). Deze komen echter niet voor in het plangebied "De Tuinen 2015".

In de opgenomen dubbelbestemmingen is bepaald dat voor verstorende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden verschillende criteria voor wanneer een (omgevings)vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden.




*Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland*

***Conclusie***

Ten behoeve van het veiligstellen van archeologische (verwachtings)waarden zijn ter plaatse van de gronden waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Met deze bestemming wordt een beschermende regeling geboden. Voor de overige gronden, wordt op basis van de archeologische beleid- en advieskaart van de gemeente, een planologische bescherming niet noodzakelijk geacht.

Buiten dat alles geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47 lid 1.

## 6.2. Cultuurhistorie

***Visie erfgoed en ruimte ‘Kiezen voor karakter’***

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

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

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

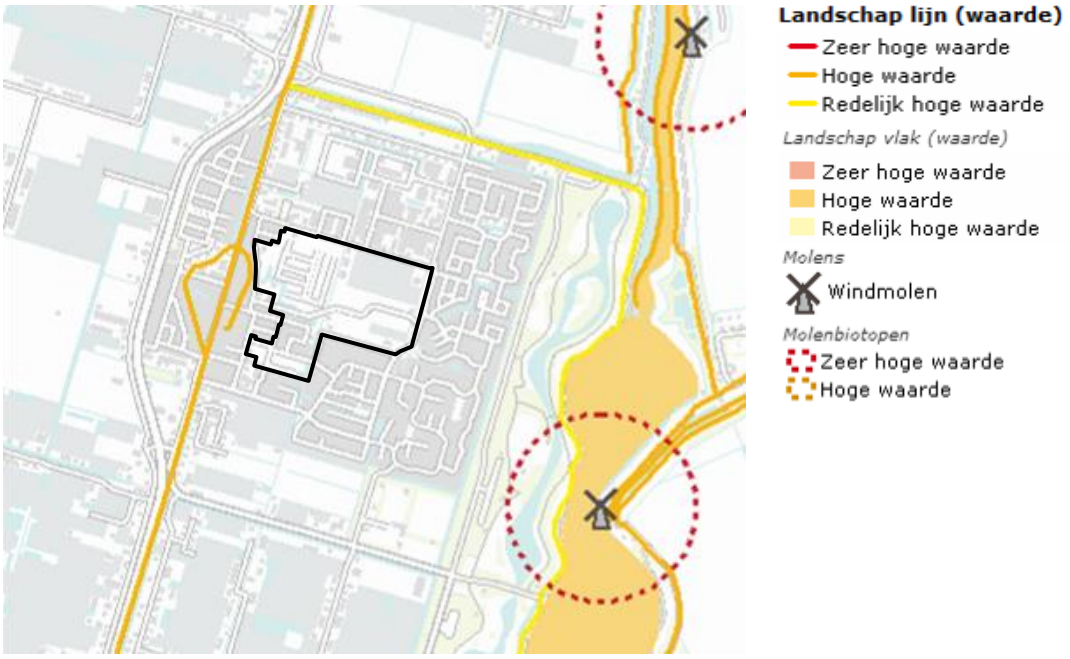
Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

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

***Regioprofielen Cultuurhistorie***

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

Uit afbeelding 6.2 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel is de ringgracht om de historische dorpskern van Bleiswijk – ten westen van het plangebied - aangeduid als landschapslijn van hoge waarde. De kern van Bleiswijk wordt nog geheel door de ringgracht omgeven, die opvallend genoeg nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

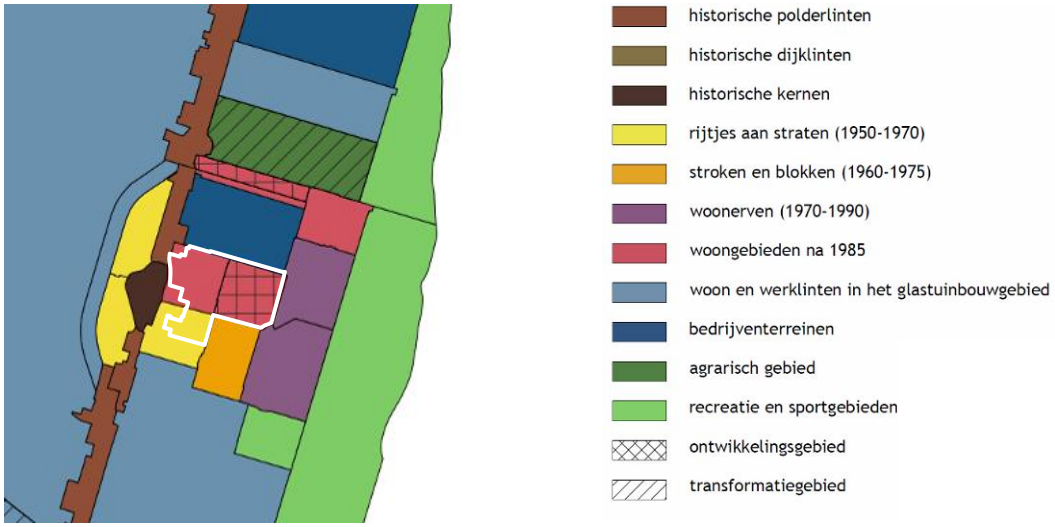



*Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart*

***Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland***

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

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.3) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangemerkt als ‘woongebied na 1985’, ‘ontwikkelingsgebied’ en ‘rijtjes aan straten (1950-1970). De nieuwe woongebieden (na 1985) – waartoe De Tuinen formeel behoord - worden hiërarchisch opgebouwd met primaire en secundaire assen, samen met een straten- en blokverkaveling en duidelijke oriëntatiepunten. Er is een klassiek stratenpatroon met een helder onderscheid tussen voor- en achterkant, ofwel openbaar en privé. Het stedenbouwkundig ontwerp, de architectonische invulling ervan en de inrichting van de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen en op basis van een hoog ambitieniveau. De meeste wijken zijn opvallend groen en ruim van opzet.




*Afbeelding 6.3: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus*

De bebouwing in de nieuwe woongebieden bestaat uit grotere architectuureenheden, die in samenhang met elkaar en met de omgeving zijn ontworpen. De woningen maken dus altijd deel uit van een groter geheel. Er is sprake van een hoog ambitieniveau en van heel verschillende woningtypen. Per buurt is een aantal eenheden gerealiseerd met een heel eigen vormgeving bestaande uit karakteristieke, gemakkelijk herkenbare en eigenzinnige architectuur met een duidelijk ontwerp-handschrift. De variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt in evenwicht gehouden door de strakke vormen en de ritmische herhaling die veel bebouwing kenmerkt. Omdat de woningen per architectonische eenheid identiek zijn, bestaat vaak één kant van de straat uit een bepaald type, en de andere uit een heel ander type. De bebouwing bestaat vooral uit eengezinswoningen (in serie of individueel), daarnaast uit gestapelde woningen, vrijstaande woonhuizen of hoogbouwaccenten.

Over het algemeen worden de gebieden gewaardeerd om hun zorgvuldige bouw en de aandacht die is besteed aan de samenhang met de openbare ruimte. De dynamiek in deze, onlangs gerealiseerde buurten is laag. Grootschalige ingrepen zijn niet te verwachten.

***Vertaling in bestemmingsplan***

In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Doorvertaling naar het bestemmingsplan is derhalve niet aan de orde.

# 7. Milieu

## 7.1. Algemeen

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

## 7.2. Bodemkwaliteit

### 7.2.1 Kader

*Wet bodembescherming*

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

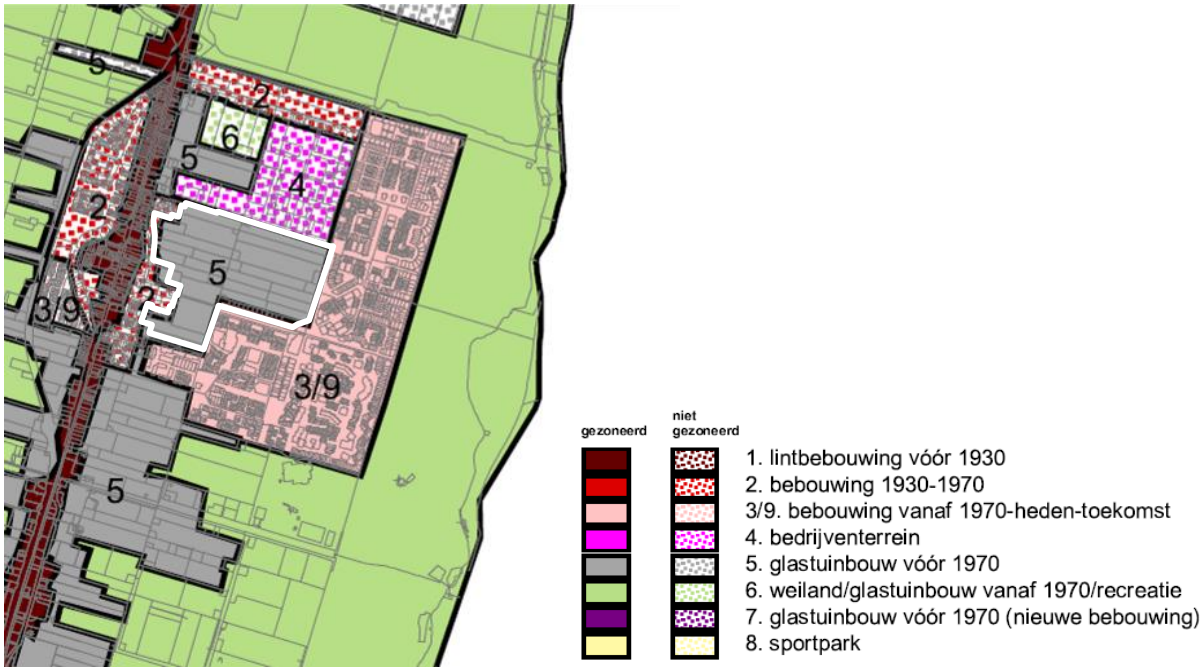
Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen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

*Besluit bodemkwaliteit*

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

*Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)*

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.




*Afbeelding 7.1: uitsnede gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (zowel bovengronds als ondergronds)*

### 7.2.2 Onderzoek

Het voorliggende plangebied is geheel gelegen binnen zone 5 ‘Glastuinbouw voor 1970’. Er is bewust onderscheid gemaakt in gebieden vóór 1970 en na 1970. Vóór 1970 was het gebruik van kolenkachels nog zeer in trek, waardoor meer verontreinigingen te verwachten zijn dan in woongebieden die na 1970 zijn gebouwd. Tevens is het gebied langer en intensiever in gebruik.

Bij de ontwikkeling van De Tuinen heeft (verkennend) bodemonderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat op een aantal locaties sprake was van verontreiniging. Hier heeft – indien nodig – sanering plaatsgevonden. Inmiddels is het gehele plangebied qua bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw.

### 7.2.3 Conclusie

In voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

## 7.3. Akoestische aspecten

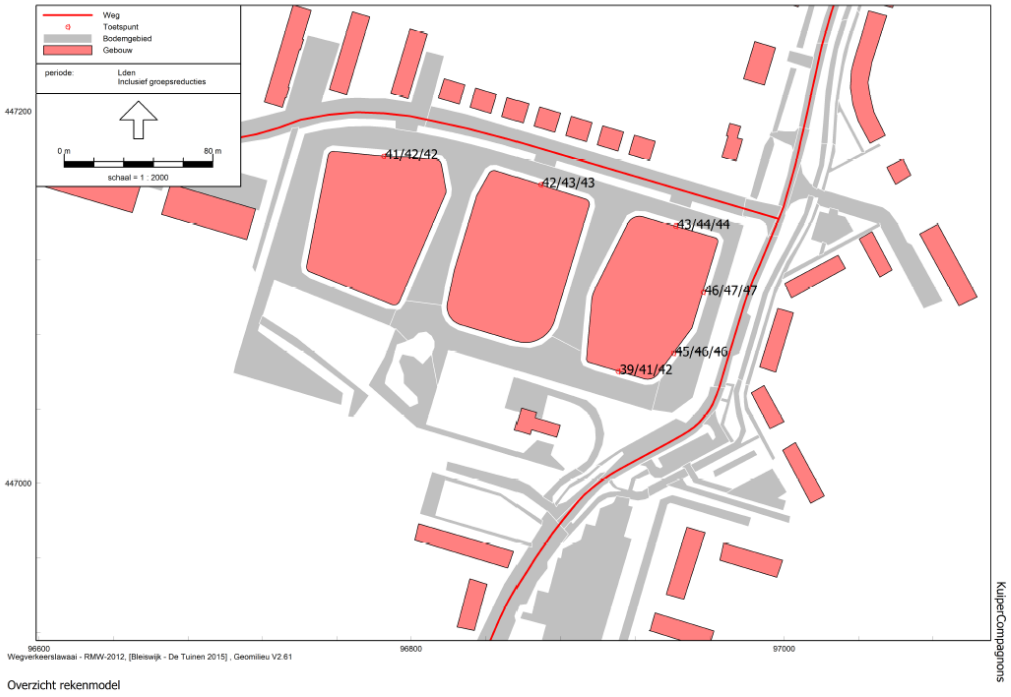
### 7.3.1 Kader

Binnen het zuidoostelijke deel van het plan is de bestemming ‘Woongebied’ opgenomen waarbinnen de bouw van 40 nieuwe woningen is toegestaan. Gelet op de omliggende infra-structuur, die uitsluitend bestaat uit 30 km/u-wegen, is een akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder formeel niet benodigd. Omdat met name op de route Edisonlaan – IJsvogellaan een relatief hoge verkeersintensiteit optreedt is er voor gekozen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de geluidssituatie in deze ruimtelijk procedure te betrekken.

### 7.3.2 Onderzoek

De verkeersgegevens in dit onderzoek zijn gebaseerd op de RVMK 2.2. In dit verkeersmodel zijn de prognoses van het verkeer opgenomen voor het jaar 2020. In deze berekening is uitgegaan van 2025. Voor de groei van het verkeer in de periode van 2020 tot 2025 is uitgegaan van 1% groei per jaar. Voor het verkeer op de Hazenweg is uitgegaan van een schatting van het verkeer en bedraagt 750 voertuigen per weekdag in het jaar 2025. Deze aanname is gebaseerd op het feit dat deze weg in de toekomst een ontsluitende functie heeft voor circa 125 woningen.

Op de beschouwde wegen (Edisonlaan, IJsvogellaan en de Hazenweg) is uitgegaan van een wegdek van fijn asfalt en een rijsnelheid van 30 km/u. In dit onderzoek is de geluidsbelasting berekend op de grens van het bouwvlak binnen de bestemming WG. Dit is de kortste afstand vanuit de Edisonweg en de Hazenweg waarop woningen kunnen worden gebouwd. De berekeningen zijn uitgevoerd conform Standaadrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In de modellering is rekening gehouden met de aanleg van de waterpartij tussen de beschouwde wegen en de nieuwe woningen. Deze akoestisch harde gebieden zijn in de hierna opgenomen afbeelding grijs aangeduid. In de onderstaande afbeelding zijn daarnaast de berekende geluidsbelasting weergegeven.




*Afbeelding 7.2: Berekende geluidsbelasting 30 km/u-wegen*

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Een dergelijke geluidsbelasting kan worden omschreven als redelijk. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van geluid sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie en dat er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Opgemerkt wordt dat de woningen op grotere afstand van de weg worden gebouwd dan op de grens van het bouwvlak. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de daadwerkelijke woningen nog enigszins lager is.

### 7.3.3 Conclusie

Het aspect wegverkeersgeluid leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen in dit plan.

## 7.4 Luchtkwaliteit

### 7.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) 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 ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor $NO_2$ en $PM_{10}$ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m$^3$. Daarnaast mag de $PM_{10}$ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m$^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden $NO_2$ en $PM_{10}$ aangepast. Voor $PM_{10}$ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor $NO_2$.

Naast de introductie van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de $NO_2$ en $PM_{10}$ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m$^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

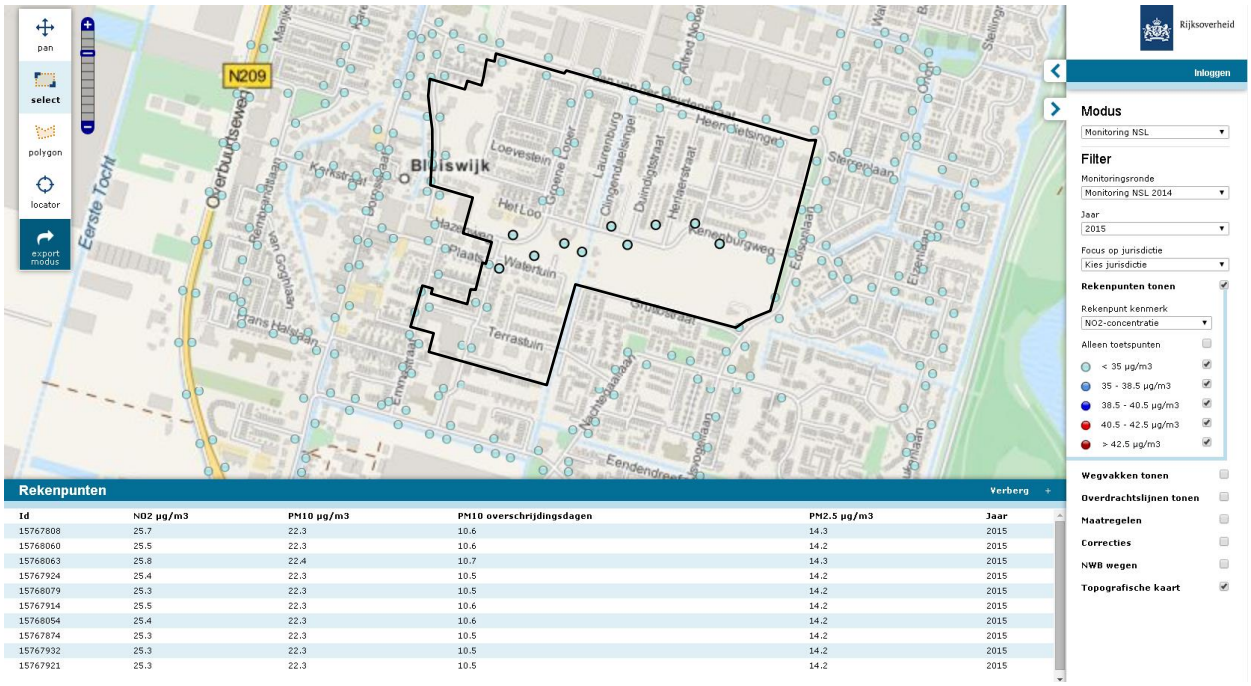
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### 7.4.2 Onderzoek

Aangezien dit bestemmingsplan in planologisch opzicht geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek niet nodig. De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is bovendien niet van toepassing bij de uitwerking van de uit te werken bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties $NO_2$ (stikstofdioxide) $PM_{10}$ (fijn stof) en $PM_{2,5}$ (zeer fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van

NSL-monitoringstool. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2015.




*Afbeelding 7.3: jaargemiddelde concentratie $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ (peiljaar 2015).*

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ ruimschoots onder de grenswaarden blijven van de $NO_2$ en $PM_{10}$ jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m$^3$ en de $PM_{2,5}$ jaargemiddelde concentraties van 25 µg/m$^3$. De trend is dat de emissies en de achtergrondconcentraties in de toekomst zullen afnemen, waardoor in de toekomst dan ook geen overschrijdingssituaties zijn te verwachten.

### 7.4.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 7.5. Milieuzonering

### 7.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en de functie wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Door het aanhouden van voldoende afstand kunnen milieuproblemen ten opzichte van gevoelige objecten voorkomen worden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### 7.5.2 Onderzoek en conclusie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend van aard is en in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is toetsing aan de richtafstanden niet van toepassing. Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld welke bedrijven er in (de buurt van) het plangebied aanwezig zijn.

In het voorliggende plangebied zijn geen bedrijven aangetroffen. Wel is ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein De Hoefslag gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Daarnaast is aan de Hazenweg 2 een vestiging van Hubo gelegen.

## 7.6. Externe veiligheid

### 7.6.1. Kader

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

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

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

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

***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen***

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR $10^{-6}$ contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

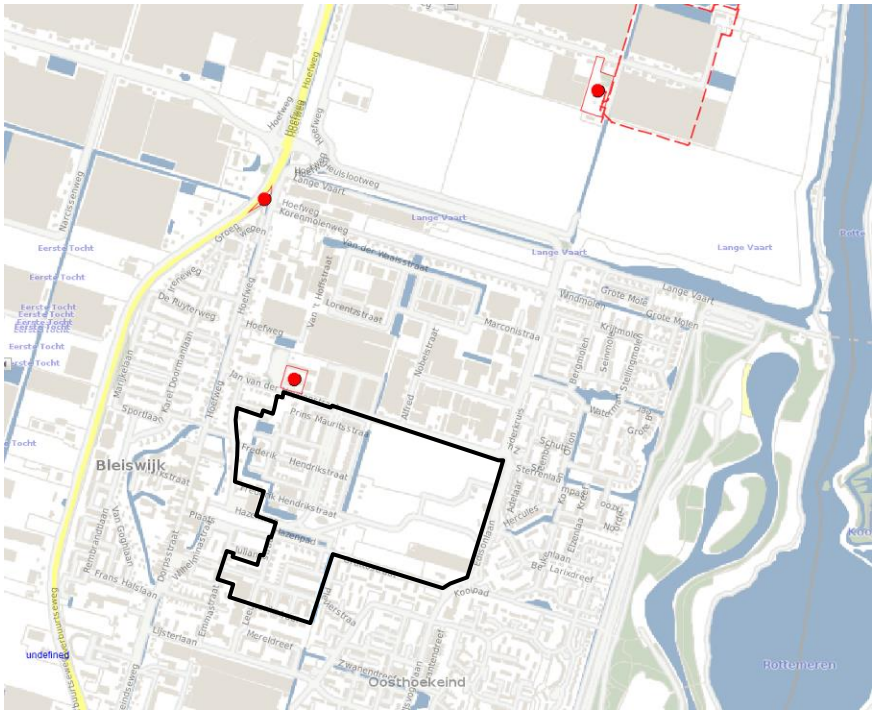
Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

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

### 7.6.2 Onderzoek

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er enkele relevante risicobronnen in de directe omgeving aangetroffen. Deze risicobronnen zijn:

- Rotterdam-the Hague Airport (RtHA);
- Automobielbedrijf Van der Slik B.V.;
- Hogedruk aardgasleidingen A-518-03 en W-539-01;
- Gasdrukmeet en –regelstation Chrysantenweg 31;
- N209.




*Afbeelding 7.4: risicobronnen plangebied*

***Automobielbedrijf Van der Slik B.V.;***

Aan de Jan van der Heydenstraat, direct ten noorden van het plangebied, is Automobielbedrijf Van der Slik gevestigd. Ter plaatse is een tankstation (zonder LPG) met bijbehorend vulpunt aanwezig. Voor het tankstation geldt geen PR $10^{-6}$ contour. Evenmin is er sprake van een invloedsgebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

***Hogedruk aardgasleidingen A-518 en W-539***

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet en –regelstation. Hier wordt de druk van de hoofdleiding A-518 verlaagd, waarna deze als W-539 verder gaat. Het gasdrukmeet

en – regelstation valt niet onder het Bevi en heeft geen relevante contouren die over het plangebied vallen.

De gasleiding A-518 heeft een druk van 66,2 bar en een diameter van 22 inch. De leiding heeft ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6contour. De belemmeringenstrook van de leiding is 5 meter. Deze valt niet binnen het voorliggende plangebied. Het invloedsgebied van de leiding is 200 meter en reikt niet tot het plangebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

De gasleiding W539 heeft een druk van 40 bar en een diameter van 18 inch. De leiding heeft ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6contour. De belemmeringenstrook van de leiding is 4 meter. Deze valt niet binnen het voorliggende plangebied. Het invloedsgebied van de leiding is 200 meter en reikt niet tot het plangebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

***Provinciale weg N209***

Ten westen van het plangebied is de N209 gelegen. Deze weg geldt op grond van de risicokaart tot het tankstation aan de Bergweg-Zuid 70, als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tot dit punt vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van het tankstation. De risicokaart geeft een PR $10^{-6}$ contour van 0 meter weer.

Over de N209 vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N209 is direct naast het plangebied gelegen en is geen doorgaande route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar fungeert als een route voor lokaal transport ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen.
Voor het traject Hillegersberg-Bergschenhoek zijn de volgende intensiteiten bekend:

| Stofcategorie | Omschrijving | Jaarintensiteit |
|---|---|---|
| LF1 | Brandbare vloeistoffen | 1.401 |
| LF2 | Brandbare vloeistoffen | 1.612 |
| LT1 | Toxische vloeistoffen | 31 |
| LT2 | Toxische vloeistoffen | 377 |
| GF3 | Brandbare gassen | 106 |

Voor het vervolgtraject (Bergschenhoek-Bleiswijk), het traject dat vooral relevant is voor het onderhavige bestemmingsplangebied, zijn geen tellingen bekend. Aangenomen mag worden dat hier ook gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd, maar dat de aantallen niet hoger zijn dan op het genoemde wegvak. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt 950 meter (op basis van het toxisch scenario, LT2) en overlapt daarmee een groot deel van het plangebied. Voor het groepsrisico is het BLEVE-scenario het belangrijkst, als gevolg van het transport van LPG of propaan (GF3). Volgens de cRNVGS hoeft niet altijd gerekend te worden, maar mag in eerste instantie met vuistregels worden gewerkt, zoals opgenomen in PGS 3. Toepassing van deze vuistregels voor het wegdeel langs het plangebied levert op dat er geen sprake is van een PR $10^{-6}$ contour ter plaatse.
Voor het betreffende wegvak geldt op grond van PGS 3 tevens dat het groepsrisicocriterium niet wordt overschreden bij een bevolkingsdichtheid van minder dan 90 personen per hectare. Gelet op de omgeving is dat in deze situatie het geval, zodat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Omdat het een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan is, zal er geen toename van het groepsrisico optreden. Omdat tevens de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk in het bestemmingsplan.

Indien nieuwe gebouwen binnen 950 meter van de N209 worden gebouwd, verdient het aanbeveling om gebouwen waar langdurig personen aanwezig zijn met een centraal afsluitbare ventilatiesysteem uit te rusten. Dit in verband met het toxische scenario. Binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (325 meter) dient rekening te worden gehouden met het BLEVE-scenario.

### 7.6.3. Conclusie

Nabij het plangebied zijn vijf relevante risicobronnen aangetroffen. Geen van de risicobronnen heeft een PR $10^{-6}$ contour die zich over het plangebied uitstrekt. Ook de invloedsgebieden van de buisleidingen reiken niet tot het voorliggende plangebied. Derhalve is geen verantwoording van het groepsrisico benodigd. Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

## 7.7. Overige belemmeringen

***Inleidend***

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

***Leidingen***

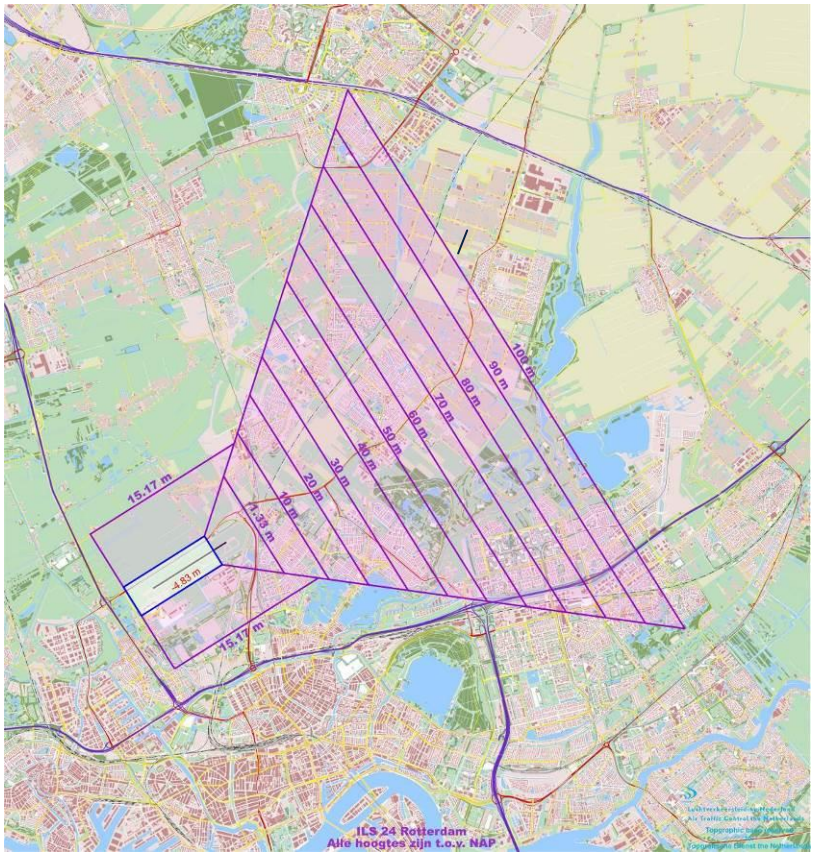
In het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

***Luchthaven Rotterdam - The Hague Airport***

*Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland*

Ten zuidwesten van Bleiswijk ligt luchthaven “Rotterdam - The Hague Airport”. Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS) infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur. Een nadere toetsingsregeling is dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.




*Afbeelding 7.5: uitsnede kaart toetsingsvlakken CNS-apparatuur*

*Akoestiek*

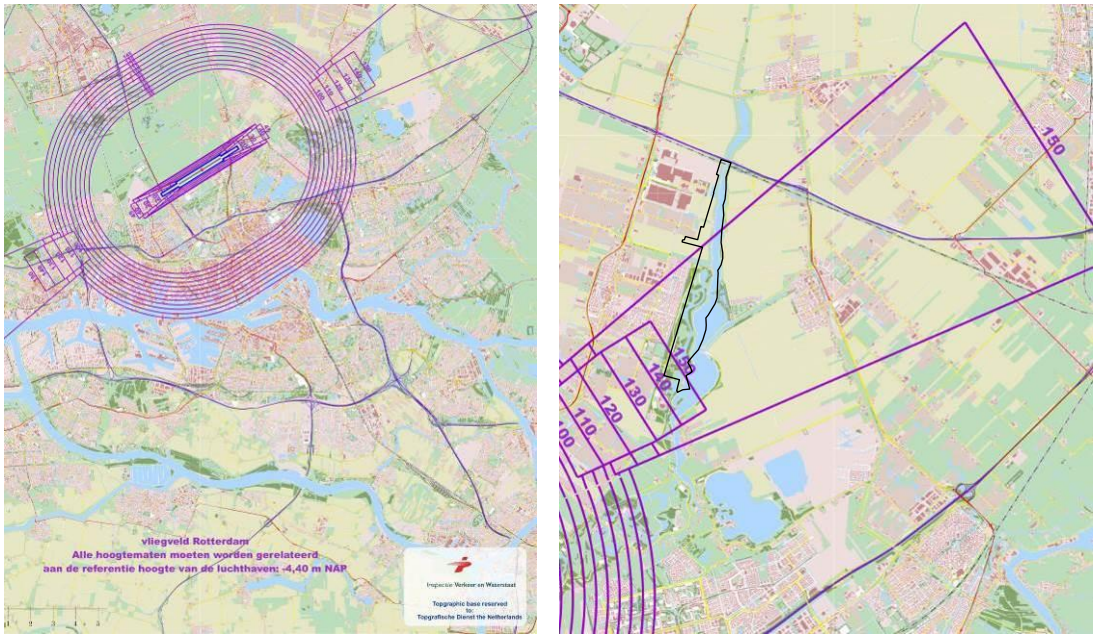
Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones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

*Invliegfunnel*

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 150 meter-zone van de aanvliegroute van “Rotterdam The Hague Airport”, zoals blijkt uit de afbeelding ‘uitsnede kaart invliegfunnel’. Deze hoogte moet worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4,40 m NAP.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen van die hoogte mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.




*Afbeelding 7.6: uitsnede kaart invliegfunnel'*

## 7.8. Duurzaamheid

Er liggen kansen voor een groen woonmilieu, autoluwe/-arme delen en benutting van actieve en passieve zonne-energie, die tegen de tijd dat het wijzigingsplan wordt opgesteld nader dienen te worden bezien aan de hand van onder meer de dan geldende regelgeving en stand van techniek.

### 7.8.1. Kader

***Nationaal klimaatbeleid***

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de $CO_2$-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

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

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 $m^2$ bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 $m^2$ bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;

- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Uit een energieonderzoek (of energievisie) met betrekking tot het te ontwikkelen gebied moet blijken in hoeverre de genoemde doelstellingen relevant en haalbaar zijn.

***Duurzaam bouwen***

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

***Klimaatagenda gemeente Lansingerland***

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

### 7.8.2. Onderzoek en conclusie

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

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

*Materiaalgebruik*

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

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

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

*Doorwerking plangebied*
Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel bij het uitwerken van De Eilanden. De woningen op één van de drie eilanden worden daarom energieneutraal ontworpen. Dat betekent het volgende:

- Gemeten over een kalenderjaar is het saldo van de gebouwgebonden primaire energiebehoefte negatief (EPC <0);
- De eventuele opwekking van duurzame energie vindt plaats op lokaal niveau, binnen de perceelgrenzen en/of binnen de postcoderoos (een viercijferige postcode plus aangrenzende cijfers);
- De locatie waar de energie wordt opgewekt heeft een functionele, juridische en organisatorische verbinding met de woning.
- Een woning met EPC =0 is een woning waarvoor, over een jaar gerekend, geen fossiele brandstof aan de woning wordt toegevoerd ten behoeve van het gebouwgebonden energiegebruik.

Verder zijn er stedenbouwkundige maatregelen opgenomen, die tevens bijdragen aan een ‘energiebewust' plan. Zo is in het beeldkwaliteitplan een dakhelling en nokrichting vastgelegd, waardoor één dakvlak op het zuiden is georiënteerd. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.

***Conclusie***
Er liggen kansen voor een groen woonmilieu, autoluwe/-arme delen en benutting van actieve en passieve zonne-energie. De woningen op één van de eilanden worden energieneutraal ontworpen.

# Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

# 8 Uitvoerbaarheid

## 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan maakt, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

## 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in een grotendeels conserverende regeling welke gericht is op het behoud van de bestaande situatie c.q. rechten. Daarnaast wordt de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een rechtstreekse bestemming. Met het oog hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg wordt gevoerd met instanties die belast zijn met het behartigen van belangen in het plangebied. Tevens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Hierover in hoofdstuk 9 meer.

## 8.3 Handhavingsaspecten

***Inleidend***

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

***Vertaling naar bestemmingsregeling***

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan heeft als uitgangspunt het voorgaande bestemmingsplan met wijzigings- en uitwerkingsplannen gediend. De bestaande rechten zijn zoveel als mogelijk gecontinueerd. Daarmee wordt al goeddeels voorkomen dat er na de

vaststelling van dit plan, ineens strijdige (en dus te handhaven) situaties ontstaan. Daarnaast zijn er bij het opstellen van het plan geen strijdige situaties geconstateerd.

Tevens wordt in dit nieuwe plan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingen) ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat bij iedere kleine wijziging, gelijk een strijdige (en dus te handhaven) situatie ontstaat.

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

# 9. Procedure

## 9.1 Voorbereidingsfase

***Vooraankondiging***

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 4 maart 2014.

***Inspraak***

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de 'Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013' voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Gedurende de inspraaktermijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

***Overleg***

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties.

Naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn drie overlegreacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015"', die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

## 9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

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 moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden 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 is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele onderschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiervan is verslag gedaan in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015"', die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd.

## 9.3 Vaststellingsfase

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

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. 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

**Bijlage 1:**

Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “De Tuinen 2015”’, gemeente Lansingerland, Corsanummer T15.10374, d.d.  9 juli 2015

# Bestemmingsplan
# ‘De Tuinen 2015’

# Notitie
# inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

**Identificatiecode:** NL.IMRO.1621.BP0153-VONT
**Datum:** 9 juli 2015
**Corsanr:** T15.10374

**Inhoudsopgave** **Blz.**


**Hoofdstuk 1 Inspraak 2**

1.1 Inleiding 2

1.2 Procedure 2

1.3 Eindconclusie inspraak 2

**Hoofdstuk 2 Overleg 3**

2.1 Inleiding 3

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie 4

2.3 Eindconclusie overleg 5

**Hoofdstuk 3 Ambtshalve beoordeling 5**

# 1 INSPRAAK

## 1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘De Tuinen 2015’ heeft in het kader van de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak Burgerinitiatief Lansingerland 2013 vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.3).

## 1.2 Procedure

In het Gemeenteblad van 10 maart 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 11 maart 2015 het voorontwerpbestemmingsplan ‘De Tuinen 2015’ met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0153-VONT vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer (http://1621.roview.net).
Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

## 1.3 Eindconclusie inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

# 2 OVERLEG

## 2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 11 maart 2015, alsmede de provincie Zuid-Holland op 11 maart 2015 per E-formulier, uitgenodigd met het verzoek voor 8 april 2015 te reageren:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- DCMR Milieudienst Rijnmond

Van deze 7 instanties hebben er 3 gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

## 2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Dunea**
   Postbus 756
   2700 AT Zoetermeer
   Mail d.d. 11 maart 2015, registratienummer I15.25048

2. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
   Postbus 9154
   3007 AD Rotterdam
   Brief d.d. 16 maart 2015, registratienummer I15.10169

3. **DCMR Milieudienst Rijnmond**
   Postbus 843
   3100 AV Schiedam
   Mail d.d. 25 maart 2015, registratienummer I15.25047

De reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en voorzien van een gemeentelijk reactie.

**1. Dunea**

*Samenvatting*
Er liggen geen transportleidingen van Dunea in het plangebied die bestemd moeten worden. Derhalve heeft Dunea geen opmerkingen.

*Beoordeling*
De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*Conclusie*
De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

**2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

*Samenvatting*
Er zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

*Beoordeling*
De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*Conclusie*
De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

**3. DCMR Milieudienst Rijnmond**

*Samenvatting*

Geconstateerd wordt dat het akoestisch onderzoek niet als bijlage is toegevoegd bij het plan. De in paragraaf 7.3. beschreven conclusies stemmen overeen met de beschreven resultaten.

In paragraaf 7.6 is op afbeelding 7.5 het plangebied niet weergegeven. Omdat het plangebied in zijn geheel buiten het verantwoordingsgebied van RTHA ligt kan het stukje over de luchthaven geheel worden weggelaten in de EV-paragraaf.

De A518 ligt op meer dan 500 meter afstand en is om die reden niet relevant. Voorgesteld wordt eenzelfde tekst op te nemen als bij het stuk over W539.

*Beoordeling*

Er is geen akoestisch onderzoek (er is alleen sprake van 30 km/u-wegen) dat als bijlage bij het plan kan worden toegevoegd. De uitgevoerde berekeningen zijn beschreven in paragraaf 7.3.2.

Het onderdeel RTHA zal worden weggelaten uit paragraaf 7.6.2 van de toelichting.

De alinea over de hogedruk aardgasleiding A518 wordt aangepast. Eenzelfde tekst als over de hogedruk aardgasleiding W539 wordt opgenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van de toelichting van het plan.

### 2.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In paragraaf 7.6.2 wordt het onderdeel RTHA weggelaten;
- De alinea over de hogedruk aardgasleiding A518 wordt aangepast. Eenzelfde tekst als over de hogedruk aardgasleiding W539 wordt opgenomen.

## 3 AMBTSHALVE BEOORDELING

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. De regels zijn aangepast aan de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven.

**Bijlage 2:**
Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan
"De Tuinen 2015", gemeente Lansingerland,
Corsanummer T15.14442, 26 november 2015

# Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “De Tuinen 2015”

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0153-VAST**
**26 november 2015**
**T15.14442**

**Inhoudsopgave** **Blz.**


**Hoofdstuk 1 Zienswijzen 2**
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Eindconclusie zienswijzen 2

**Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen 4**
2.1 Inleiding 4
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 4

# 1. ZIENSWIJZEN

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2) en een eindconclusie (§ 1.3).

## 1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 augustus 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 augustus 2015 het ontwerpbestemmingsplan “De Tuinen” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer http://1621.roview.net/.
Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen tijdens de ter inzage termijn.

## 1.3 Eindconclusie zienswijzentermijn

Er zijn geen zienswijzen ontvangen en dit geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden geconstateerd.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen

**Toelichting**

*1. Wijziging*

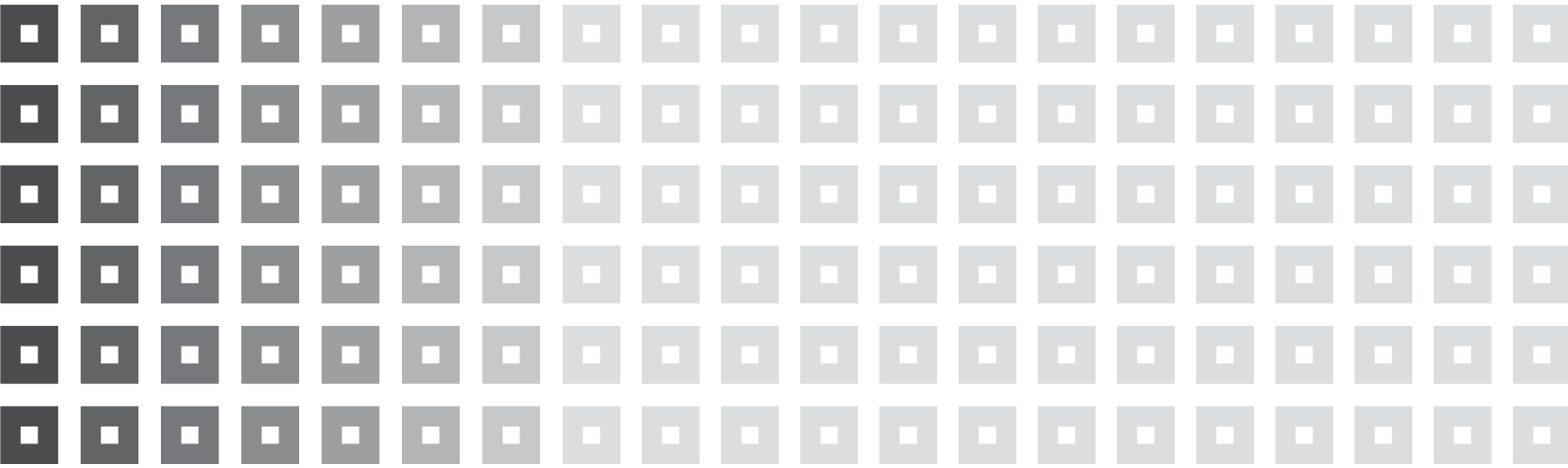
Paragraaf 7.6.2 onder 'hogedruk aardgasleidingen A-518 en W-539' staat bij de gasleiding A-518 dat de belemmeringenstrook 4 meter is. Dat moet 5 meter zijn.

*2. Wijziging*

Bij de aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan is bij paragraaf 7.6.2 het deel over het groepsrisico van Rotterdam – the Hague Airport weggelaten. Daardoor loopt de nummering van de afbeeldingen niet meer goed door (afbeelding 7.5 ontbreekt). De nummering is hersteld.

*3. Wijziging*

In paragraaf 7.6.1 en 7.6.2 wordt de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRN-VGS) beschreven als toetsingskader. Die circulaire is inmiddels vervallen en vervangen door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes'. De toelichting is op dat punt aangepast. De conclusies blijven overigens gelijk.



Regels

**Inhoudsopgave**


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **INLEIDENDE REGELS** | **1** |
| Artikel 1 | Begrippen | 1 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 12 |
| **Hoofdstuk 2** | **BESTEMMINGSREGELS** | **15** |
| Artikel 3 | Groen | 15 |
| Artikel 4 | Maatschappelijk | 17 |
| Artikel 5 | Tuin | 20 |
| Artikel 6 | Verkeer | 22 |
| Artikel 7 | Verkeer - Verblijfsgebied | 24 |
| Artikel 8 | Water | 26 |
| Artikel 9 | Wonen | 28 |
| Artikel 10 | Woongebied | 31 |
| Artikel 11 | Waarde - Archeologie 2 | 34 |
| Artikel 12 | Waarde - Archeologie 3 | 36 |
| **Hoofdstuk 3** | **ALGEMENE REGELS** | **39** |
| Artikel 13 | Anti-dubbeltelregel | 39 |
| Artikel 14 | Algemene bouwregels | 40 |
| Artikel 15 | Algemene gebruiksregels | 42 |
| Artikel 16 | Algemene afwijkingsregels | 46 |
| Artikel 17 | Algemene wijzigingsregels | 48 |
| **Hoofdstuk 4** | **OVERGANGS- EN SLOTREGELS** | **51** |
| Artikel 18 | Overgangsrecht | 51 |
| Artikel 19 | Slotregel | 52 |


**Bijlagen bij de regels**


| | |
|---|---|
| **Bijlage 1** | Staat van Bedrijfsactiviteiten |
| **Bijlage 2** | Beeldkwaliteitplan De Eilanden |

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 Plan:**

het bestemmingsplan "De Tuinen 2015" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0153-VAST van de gemeente Lansingerland.

**1.2 Bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

De volgende begrippen in alfabetische volgorde:

**1.3 Aanduiding:**

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

**1.4 Aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 Aaneengebouwd:**

bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

**1.6 Achtergevel:**

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

**1.7 Achtergevelrooilijn:**

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

**1.8 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.

**1.9 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:**

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

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

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

**1.10 Ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.11 Antennedrager:**

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

**1.12 Antenne-installatie:**

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

**1.13 Archeologische deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

**1.14 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.

**1.15 Architectonische waarde:**

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

**1.16 ASVV 2004:**

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

**1.17 Bebouwing:**

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

**1.18 Bebouwingspercentage:**

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

**1.19 Bed & Breakfast:**

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

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

**1.20 Bedrijf aan huis:**

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

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

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

**1.21 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.

**1.22 Bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**1.23 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.

**1.24 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.

**1.25 Beroepsmatige activiteiten:**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en daarbij 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.

**1.26 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.

**1.27 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;.

**1.28 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.

**1.29 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.30 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.31 Bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.32 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.

**1.33 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.34 Bouwlaag, laag:**

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

**1.35 Bouwperceel:**

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

**1.36 Bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.37 Bouwvlak:**

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

**1.38 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.

**1.39 Carport:**

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

**1.40 Cultuurhistoriedeskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de cultuurhistorie.

**1.41 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.

**1.42 Detailhandel:**

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

**1.43 Dienstverlening:**

***Persoonlijke dienstverlening:***
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes;

***Sociaal-culturele en/of educatieve dienstverlening:***
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, zulks met uitzondering van seksinrichtingen;

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

**1.44 Eengezinswoning:**

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

**1.45 Erf:**

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

**1.46 Erfafscheiding:**

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

**1.47 Erfbebouwing:**

bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

**1.48 Evenementen:**

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

**1.49 Evenemententerrein:**

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

**1.50 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.

**1.51 Gebouw:**

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

**1.52 Geldende grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

**1.53 Geluidsgevoelig object:**

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

**1.54 Gestapelde woning:**

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

**1.55 Hogere grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

**1.56 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 belangrijkst is.

**1.57 Hoofdwatergang:**

een watergang als omschreven in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

**1.58 Horeca:**

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

1. categorie 1: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
   a. Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

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

**1.59 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).

**1.60 Kap:**

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

**1.61 Kinderopvang:**

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

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

***Kwetsbare objecten:***

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

***Beperkt kwetsbare objecten:***

1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
   b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;

3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

**1.63 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.

**1.64 Milieucategorie:**

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

**1.65 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.

**1.66 Openlucht recreatie:**

zie recreatie.

**1.67 Overkapping:**

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

**1.68 Peil:**

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein

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

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

**1.69 Perceel:**

zie 'bouwperceel'.

**1.70 Perceelsgrens:**

zie 'bouwperceelgrens'.

**1.71 Peuterspeelzaal:**

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

**1.72 Prostitutie:**

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

**1.73 Recreatie:**

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

**1.74 Recreatief gebruik:**

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

**1.75 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.

**1.76 Sekswinkel:**

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

**1.77 Showroom:**

een ruimte welke uitsluitend is bestemd en ingericht voor de uitstalling van goederen.

**1.78 Straatmeubilair:**

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

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

**1.79 Terras:**

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

**1.80 Twee-aaneengebouwd:**

Bebouwing waarbij het hoofdgebouw minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden.

**1.81 Verbeelding:**

de kaart van het bestemmingsplan De Tuinen 2015, bestaande uit één kaartblad.

**1.82 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.

**1.83 Voorgevel(bouw)grens:**

de grens van een bouwvlak aan de zijde(n) vanwaar een gebouw of ander bouwwerk hoofdzakelijk toegankelijk is en/of aan de zijde(n) die op openbaar gebied georiënteerd is (zijn).

**1.84 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.

**1.85 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.

**1.86 Wet geluidhinder:**

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

**1.87 Woning:**

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

**1.88 Zolder:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:**

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

**2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:**

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

**2.3 de bebouwde oppervlakte:**

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

**2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

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

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

**2.6 de 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.10 de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.11 de verkoopvloeroppervlakte:**

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

*3.1.1 Algemeen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
a. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

*3.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke vorm van groen - voetbalkooi', zijn de gronden tevens bestemd voor een voetbalveld met bijbehorende balvangers;
b. 'speelvoorziening', zijn de gronden tevens bestemd voor speelvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

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

*3.2.2 Gebouwen*

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 $m^2$;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

*3.2.3 Andere bouwwerken*

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 5 meter voor speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
b. 5 meter voor ballenvangers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voetbalkooi';
c. 3 m voor overige andere bouwwerken, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### *3.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### *3.4.1 Parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de gronden als parkeerplaats voor auto's, mits dit niet leidt tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

### *3.4.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

# Artikel 4 Maatschappelijk

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

### *4.1.1 Algemeen*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval (para)medische voorzieningen;
b. ondersteunende horeca uit categorie 1a van het begrip horeca in artikel 1;
c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### *4.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'wonen', zijn de gronden tevens bestemd voor wonen;

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemeen*

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

### *4.2.2 Hoofdgebouwen*

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 45°.

### *4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen*

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
    2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien deze grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
    4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
    5. bijbehorende bouwwerken moeten binnen een zone van 15 m vanaf het verlengde van de zijgevel van het hoofdgebouw en binnen een zone van 30 m vanaf het verlengde van de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.
b. in afwijking van het bepaalde onder a aan ieder hoofdgebouw op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel of vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw erkers, entrees of tochtportalen mogen worden gebouwd, waarbij:

1. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
2. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 m mag bedragen;
3. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 m mag bedragen;
4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
5. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 $m^2$;

c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 $m^2$.

*4.2.4 Dakkapellen*

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 14, lid 14.4.

*4.2.5 Andere bouwwerken*

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

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

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

*4.3.1 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen*

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.3 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.3 onder a sub 3 en 4.

*4.3.2 Andere bouwwerken*

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

*4.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 Toegestaan gebruik*

Het gebruik van bouwlagen van het hoofdgebouw als woning is toegestaan, mits:

a. de maatschappelijke voorziening gehandhaafd blijft;
b. het bestaande aantal woningen niet toeneemt;
c. dit niet leidt tot enige aantasting van de maatschappelijke voorziening, zoals de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en het gebruik van deze voorziening.

### *4.4.2 Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.2.

## Artikel 5 Tuin

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

*5.2.1 Algemeen*

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

*5.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Op of in de in artikel 5 lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

a. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 $m^2$;

*5.2.3 Andere bouwwerken*

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat 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 andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

*5.3.1 Andere bouwwerken*

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m.

*5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16 lid 16.2.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### *5.4.1 Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.2.

# Artikel 6 Verkeer

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

*6.1.1 Algemeen*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
c. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

*6.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'parkeerterrein', zijn de gronden in ieder geval bestemd voor parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen met dien verstande dat er 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd en gehandhaafd blijft.

## 6.2 Bouwregels

*6.2.1 Algemeen*

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

*6.2.2 Gebouwen*

Op of in de in artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 $m^2$;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

*6.2.3 Andere bouwwerken*

Op of in de in artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder nutsvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

*6.3.1*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

*6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16 lid 16.2.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

### *6.4.1 Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.2.

## 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

### *6.5.1*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Verkeer' te wijzigen door:

a. het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in categorie 1 door de aanduiding 'standplaats' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

### *6.5.2 Algemene voorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17 lid 17.2.2.

# Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

*7.1.1 Algemeen*

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen, waar auto's niet zijn toegestaan;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
c. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

## 7.2 Bouwregels

*7.2.1 Algemeen*

Op de in artikel 7 lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

*7.2.2 Gebouwen*

Op of in de in artikel 7 lid 7.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 $m^2$;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

*7.2.3 Andere bouwwerken*

Op of in de in artikel 7 lid 7.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair.

## 7.3 Specifieke gebruiksregels

*7.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor terrassen.

## 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

*7.4.1*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen door:

a. het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in categorie 1 door de aanduiding 'standplaats' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

### *7.4.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17 lid 17.2.2.

# Artikel 8 Water

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

*8.1.1 Algemeen*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*8.1.2 Specifiek*

b. de waterhuishouding (waterberging,-aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.);
c. bruggen;
d. groenvoorzieningen;
e. taluds.

*8.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke bouwaanduiding - balkon', zijn de gronden tevens bestemd voor overhangende balkons ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen;
b. 'brug', zijn de gronden tevens bestemd voor een brug;
c. 'ontsluiting', zijn de gronden tevens bestemd voor een ontsluiting in de vorm van een brug of duiker ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende bestemming Woongebied;

## 8.2 Bouwregels

*8.2.1 Algemeen*

Op de in artikel 8 lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

*8.2.2 Balkons*

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' mogen balkons ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen, worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van de gezamenlijke balkons mag niet meer bedragen dan de maximum bouwhoogte die in de naastgelegen bestemming Wonen is aangegeven.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

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

*8.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken*

a. de bouw van bruggen, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
b. de bouw van 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, waaronder bruggen, 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.

*8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16 lid 16.2.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

*8.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15 lid 15.2, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

*8.4.2 Vergunning*

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

*8.5.1*

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.

*8.5.2 Algemene randvoorwaarden van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16 lid 16.2.

# Artikel 9 Wonen

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

### *9.1.1 Algemeen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
b. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

### *9.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'parkeerterrein', zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein met ten minste 30 parkeerplaatsen;
b. 'garagebox', zijn de gronden tevens bestemd voor garageboxen;
c. 'tennisbaan', zijn de gronden tevens bestemd voor een tennisbaan met bijbehorende ballenvangers.

## 9.2 Bouwregels

### *9.2.1 Algemeen*

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

### *9.2.2 Hoofdgebouwen*

a. Een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mogen uitsluitend twee-aan-een-gebouwde woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen (en bijbehorende galerijen) worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en/of twee-aan-een-gebouwde woningen worden gebouwd;
g. nieuwe woningen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

h. indien de voorgevel van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' breder is dan 7 m, wordt - in afwijking van het bepaalde onder g - ten hoogste 7 m van de voorgevel van het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd, waarbij het overige deel van de voorgevel minimaal 0,5 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd. In geval het een halfvrijstaande woning betreft wordt ten hoogste 14 m van de voorgevel van de twee hoofdgebouwen samen in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd, waarbij ook hier het overige deel van de voorgevel minimaal 0,5 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd.
i. nieuwe woningen dienen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
j. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
k. indien de onder k bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
l. in afwijking van het bepaalde onder k geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' een maximum bouwhoogte van 4 m;
m. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 45°;
n. in afwijking van het bepaalde onder m mag de dakhelling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
o. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van tenminste 3 m gemeten ten opzichte van peil in stand te worden gehouden;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' zijn balkons aan de voorzijde van de woning toegestaan;

*9.2.3 Dakkapellen*

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 14 lid 14.4.

*9.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen*

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
    2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien deze grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
    4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
    1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 $m^2$ bedraagt;

2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 $m^2$ bedraagt;
3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 $m^2$ bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

*9.2.5 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 meter voor ballenvangers ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan';
d. 3 m voor overige andere bouwwerken.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

*9.3.1 Omgevingsvergunning*

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

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a sub 3 en 4.
d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.5;

*9.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

*9.4.1 Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.2.

*9.4.2 Beroep aan huis*

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.3.

# Artikel 10 Woongebied

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

### *10.1.1 Algemeen*

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

f. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
g. tuinen en erven;
h. wegen en paden;
i. parkeervoorzieningen;
j. water;

met daaraan ondergeschikt:

k. bruggen;
l. speelvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. bermen en beplanting;
o. straatmeubilair.

## 10.2 Bouwregels

### *10.2.1 Algemeen*

Op de in artikel 10 lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### *10.2.2 Voorwaardelijke verplichting*

De woningen mogen pas gebouwd worden als de gronden verkaveld zijn conform de principes van het Beeldkwaliteitplan De Eilanden, dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

### *10.2.3 Hoofdgebouwen*

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 300 $m^2$;
c. het hoofdgebouw dient 3 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
d. het hoofdgebouw dient minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
e. minimaal één zijgevel dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;

### *10.2.4 Dakkapellen*

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 14 lid 14.4.

### *10.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen*

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:

1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien deze grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;

b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
   1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Woongebied', buiten het bouwvlak, minder dan 300 $m^2$ bedraagt;
   2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Woongebied', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 $m^2$ bedraagt;
   3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 $m^2$, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Woongebied', buiten het bouwvlak, meer dan 500 $m^2$ bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Woongebied', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

*10.2.6 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 andere bouwwerken.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

*10.3.1 Omgevingsvergunning*

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

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.4 onder a sub 3 en 4.
d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.5;

*10.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

## 10.4 Specifieke gebruiksregels

*10.4.1 Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.2.

*10.4.2 Beroep aan huis*

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 15, lid 15.3.

*10.4.3 Parkeren*

De parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein, met dien verstande dat:

a. bij vrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
b. bij twee-aan-een-gebouwde en geschakelde woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

## Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

*11.1.1 Algemeen*

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

### 11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 50 $m^2$ en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

*11.3.1 Afwijken*

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

*11.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

*11.4.1 Verbod*

Het is verboden op of boven de in 11.1.1 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 grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;

c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een 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.

*11.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 11.4.1 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 11.2 of 11.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 50 $m^2$, niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

*11.4.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 11.4.1 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.

*11.4.4 Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 11.4.1 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 11.4.3 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 12 Waarde - Archeologie 3

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

*12.1.1 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.

### 12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 $m^2$ en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

*12.3.1 Afwijken*

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

*12.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

*12.4.1 Verbod*

Het is verboden op of boven de in 12.1.1 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 grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;

c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een 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.

*12.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 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 12.2 of 12.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 $m^2$, niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

*12.4.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 12.4.1 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.

*12.4.4 Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 12.4.1 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 12.4.3 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.

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 14 Algemene bouwregels

### 14.1 Bestaande bouwwerken

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

### 14.2 Ondergeschikte bouwdelen

*14.2.1 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.

*14.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen*

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

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

buiten beschouwing gelaten.

*14.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen*

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 14.2.1 en 14.2.2, 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.

### 14.3 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 behoud van parkeervoorzieningen;
f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
g. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. het milieu.

## 14.4 Dakkapellen

### *14.4.1 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.

### *14.4.2 Afwijken dakkapel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14, lid 14.4.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

### *14.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

## 14.5 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.

## 14.6 Parkeren

Bij het bouwen op grond van in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

## 14.7 Bouw van geluidsgevoelige objecten

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden.

## Artikel 15 Algemene gebruiksregels

### 15.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, en;
b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

### 15.2 Strijdig gebruik

*15.2.1 Algemeen verbod*

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

*15.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden*

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

*15.2.3 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 15, lid 15.3 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 15, lid 15.8.1 (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;

### 15.3 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 $m^2$;
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.

### 15.4 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

### 15.5 Ophogen en afgraven gronden

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

### 15.6 Breedte in-/uitrit

Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt voor de inrichting van een in/uitrit dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij er voor het overige een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding.

### 15.7 Parkeren

Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

### 15.8 Afwijken van de algemene bouwregels

#### *15.8.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de bedrijfsmatige 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 $m^2$;
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;
i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage .. opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

*15.8.2 Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor bed & breakfast in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
b. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag per perceel niet meer bedragen dan 25 % van het woonoppervlak met een maximum van 75 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;
f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

*15.8.3 Ophogen en afgraven gronden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels 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.

*15.8.4 Breedte in-/uitrit*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in/uitrit, mits:

a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

### *15.8.5 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.2.

## Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

### 16.1 Afwijken

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

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 $m^3$ mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 14 'Algemene bouwregels' leden 14.2.1 en 14.2.2 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 het beleid gericht is op:
    1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale “site-sharing” en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

### 16.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

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

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

5. de 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 17 Algemene wijzigingsregels

### 17.1 Algemeen

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

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 $m^3$ 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.

### 17.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

*17.2.1*

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

a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 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 2' en/of 'Waarde - Archeologie 3', 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 de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

*17.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen*

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

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;

5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu:

b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
2. parkeerbehoefte;
3. geluid;
4. bodemkwaliteit;
5. watertoets;
6. archeologie;
7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 18 Overgangsrecht

### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Tuinen 2015'

# Bijlagen

**Bijlage 1:**

Staat van Bedrijfsactiviteiten

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

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

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 1551 | 3 | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j | 50 | 0 | 100 C | 50 R | 100 | 3.2 |
| 1551 | 4 | - melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j | 100 | 0 | 300 C Z | 50 R | 300 | 4.2 |
| 1551 | 5 | - overige zuivelprodukten fabrieken | 50 | 50 | 300 C | 50 R | 300 | 4.2 |
| 1552 | 1 | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m² | 50 | 0 | 100 C | 50 R | 100 | 3.2 |
| 1552 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 1561 | 0 | Meelfabrieken: | | | | | | |
| 1561 | 1 | - p.c. >= 500 t/u | 200 | 100 | 300 C Z | 100 R | 300 | 4.2 |
| 1561 | 2 | - p.c. < 500 t/u | 100 | 50 | 200 C | 50 R | 200 | 4.1 |
| 1561 | | Grutterswarenfabrieken | 50 | 100 | 200 C | 50 | 200 D | 4.1 |
| 1562 | 0 | Zetmeelfabrieken: | | | | | | |
| 1562 | 1 | - p.c. < 10 t/u | 200 | 50 | 200 C | 30 R | 200 | 4.1 |
| 1562 | 2 | - p.c. >= 10 t/u | 300 | 100 | 300 C Z | 50 R | 300 | 4.2 |
| 1571 | 0 | Veevoerfabrieken: | | | | | | |
| 1571 | 3 | - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water | 300 | 100 | 200 C | 30 | 300 | 4.2 |
| 1571 | 5 | - mengvoeder, p.c. < 100 t/u | 200 | 50 | 200 C | 30 | 200 | 4.1 |
| 1571 | 6 | - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u | 300 | 100 | 300 C Z | 50 R | 300 | 4.2 |
| 1572 | | Vervaardiging van voer voor huisdieren | 200 | 100 | 200 C | 30 | 200 | 4.1 |
| 1581 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | | | | | | |
| 1581 | 1 | - v.c. < 2500 kg meel/week | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 1581 | 2 | - v.c. >= 2500 kg meel/week | 100 | 30 | 100 C | 30 | 100 | 3.2 |
| 1582 | | Banket, biscuit- en koekfabrieken | 100 | 10 | 100 C | 30 | 100 | 3.2 |
| 1583 | 0 | Suikerfabrieken: | | | | | | |
| 1584 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | | | | | | |
| 1584 | 2 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m² | 100 | 30 | 50 | 30 | 100 | 3.2 |
| 1584 | 4 | - Suikerwerkfabrieken met suiker branden | 300 | 30 | 50 | 30 R | 300 | 4.2 |
| 1584 | 5 | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m² | 100 | 30 | 50 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 1585 | | Deegwarenfabrieken | 50 | 30 | 10 | 10 | 50 | 3.1 |
| 1586 | 0 | Koffiebranderijen en theepakkerijen: | | | | | | |
| 1586 | 2 | - theepakkerijen | 100 | 10 | 30 | 10 | 100 | 3.2 |
| 1587 | | Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden | 200 | 30 | 50 | 10 | 200 | 4.1 |
| 1589 | | Vervaardiging van overige voedingsmiddelen | 200 | 30 | 50 | 30 | 200 D | 4.1 |
| 1589.1 | | Bakkerijgrondstoffenfabrieken | 200 | 50 | 50 | 50 R | 200 | 4.1 |
| 1589.2 | 0 | Soep- en soeparomafabrieken: | | | | | | |
| 1589.2 | 1 | - zonder poederdrogen | 100 | 10 | 50 | 10 | 100 | 3.2 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

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

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein



| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 2010.2 | 1 | - met creosootolie | 200 | 30 | 50 | 10 | 200 | 4.1 |
| 2010.2 | 2 | - met zoutoplossingen | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 202 | | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken | 100 | 30 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 203, 204, 205 | 0 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout | 0 | 30 | 100 | 0 | 100 | 3.2 |
| 203, 204, 205 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 0 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 |
| 21 | - | | | | | | | |
| 21 | - | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | | | | | | |
| 2111 | | Vervaardiging van pulp | 200 | 100 | 200 C | 50 R | 200 | 4.1 |
| 2112 | 0 | Papier- en kartonfabrieken: | | | | | | |
| 2112 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 50 | 30 | 50 C | 30 R | 50 | 3.1 |
| 2112 | 2 | - p.c. 3 - 15 t/u | 100 | 50 | 200 C Z | 50 R | 200 | 4.1 |
| 2112 | 3 | - p.c. >= 15 t/u | 200 | 100 | 300 C Z | 100 R | 300 | 4.2 |
| 212 | | Papier- en kartonwarenfabrieken | 30 | 30 | 100 C | 30 R | 100 | 3.2 |
| 2121.2 | 0 | Golfkartonfabrieken: | | | | | | |
| 2121.2 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 30 | 30 | 100 C | 30 R | 100 | 3.2 |
| 2121.2 | 2 | - p.c. >= 3 t/u | 50 | 30 | 200 C Z | 30 R | 200 | 4.1 |
| 22 | - | | | | | | | |
| 22 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | |
| 2221 | | Drukkerijen van dagbladen | 30 | 0 | 100 C | 10 | 100 | 3.2 |
| 2222 | | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen) | 30 | 0 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 23 | - | | | | | | | |
| 23 | - | AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN | | | | | | |
| 2320.1 | | Aardolieraffinaderijen | 1500 | 100 | 1500 C Z | 1500 R | 1500 | 6 |
| 2320.2 | A | Smeeroliën- en vettenfabrieken | 50 | 0 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 2320.2 | B | Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie | 300 | 0 | 100 | 50 R | 300 | 4.2 |
| 2320.2 | C | Aardolieproduktenfabrieken n.e.g. | 300 | 0 | 200 | 50 R | 300 D | 4.2 |
| 233 | | Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven | 10 | 10 | 100 | 1500 | 1500 D | 6 |
| 24 | - | | | | | | | |
| 24 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | | | | | | |
| 2411 | 0 | Vervaardiging van industriële gassen: | | | | | | |
| 2412 | | Kleur- en verfstoffenfabrieken | 200 | 0 | 200 C | 200 R | 200 D | 4.1 |
| 2413 | 0 | Anorg. chemische grondstoffenfabrieken: | | | | | | |
| 2413 | 1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 100 | 30 | 300 C | 300 R | 300 D | 4.2 |
| 2414.1 | A0 | Organ. chemische grondstoffenfabrieken: | | | | | | |
| 2414.1 | A1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 300 | 10 | 200 C | 300 R | 300 D | 4.2 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein



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

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

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

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 2682 | C | Minerale produktenfabrieken n.e.g. | 50 | 50 | 100 | 50 | 100 D | 3.2 |
| 2682 | D0 | Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur | 100 | 50 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 2682 | D1 | - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur | 200 | 100 | 300 Z | 50 | 300 | 4.2 |
| 27 | - | | | | | | | |
| 27 | - | VERVAARDIGING VAN METALEN | | | | | | |
| 271 | 0 | Ruwijzer- en staalfabrieken: | | | | | | |
| 271 | 2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 1500 | 1000 | 1500 C Z | 300 R | 1500 | 6 |
| 272 | 0 | IJzeren- en stalenbuizenfabrieken: | | | | | | |
| 273 | 0 | Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen: | | | | | | |
| 273 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 30 | 300 | 30 | 300 | 4.2 |
| 274 | A0 | Non-ferro-metaalfabrieken: | | | | | | |
| 274 | A1 | - p.c. < 1.000 t/j | 100 | 100 | 300 | 30 R | 300 | 4.2 |
| 274 | B0 | Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.: | | | | | | |
| 2751, 2752 | 0 | IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen: | | | | | | |
| 2751, 2752 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 100 | 50 | 300 C | 30 R | 300 | 4.2 |
| 2753, 2754 | 0 | Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen: | | | | | | |
| 2753, 2754 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 100 | 50 | 300 C | 30 R | 300 | 4.2 |
| 28 | - | | | | | | | |
| 28 | - | VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | | | | | | |
| 281 | 0 | Constructiewerkplaatsen: | | | | | | |
| 281 | 1 | - gesloten gebouw | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 281 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 281 | 2 | - in open lucht, p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 281 | 3 | - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 200 | 300 Z | 30 | 300 | 4.2 |
| 2821 | 0 | Tank- en reservoirbouwbedrijven: | | | | | | |
| 2821 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 300 | 30 R | 300 | 4.2 |
| 2822, 2830 | | Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels | 30 | 30 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 284 | A | Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven | 10 | 30 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 284 | B | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 50 | 30 | 100 | 30 | 100 D | 3.2 |
| 284 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 |
| 2851 | 0 | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: | | | | | | |
| 2851 | 1 | - algemeen | 50 | 50 | 100 | 50 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 10 | - stralen | 30 | 200 | 200 | 30 | 200 D | 4.1 |
| 2851 | 11 | - metaalharden | 30 | 50 | 100 | 50 | 100 D | 3.2 |
| 2851 | 12 | - lakspuiten en moffelen | 100 | 30 | 100 | 50 R | 100 D | 3.2 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 2851 | 2 | - scoperen (opspuiten van zink) | 50 | 50 | 100 | 30 R | 100 D | 3.2 |
| 2851 | 3 | - thermisch verzinken | 100 | 50 | 100 | 50 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 4 | - thermisch vertinnen | 100 | 50 | 100 | 50 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 5 | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) | 30 | 50 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 6 | - anodiseren, eloxeren | 50 | 10 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 7 | - chemische oppervlaktebehandeling | 50 | 10 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 2851 | 8 | - emailleren | 100 | 50 | 100 | 50 R | 100 | 3.2 |
| 2851 | 9 | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) | 30 | 30 | 100 | 50 | 100 | 3.2 |
| 2852 | 1 | Overige metaalbewerkende industrie | 10 | 30 | 100 | 30 | 100 D | 3.2 |
| 2852 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2 | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 |
| 287 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | | | | | | |
| 287 | A1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 287 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 287 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| | | | | | | | | |
| 29 | - | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN | | | | | | |
| 29 | 0 | Machine- en apparatenfabrieken: | | | | | | |
| 29 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 D | 3.2 |
| 29 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 30 | 200 | 30 | 200 D | 4.1 |
| 29 | 3 | - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW | 50 | 30 | 300 Z | 30 | 300 D | 4.2 |
| 30 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | | | | | | |
| 30 | - | | | | | | | |
| 30 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 31 | - | | | | | | | |
| 31 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | | | | | | |
| 311 | | Elektromotoren- en generatorenfabrieken | 200 | 30 | 30 | 50 | 200 | 4.1 |
| 312 | | Schakel- en installatiemateriaalfabrieken | 200 | 10 | 30 | 50 | 200 | 4.1 |
| 313 | | Elektrische draad- en kabelfabrieken | 100 | 10 | 200 | 100 R | 200 D | 4.1 |
| 314 | | Accumulatoren- en batterijenfabrieken | 100 | 30 | 100 | 50 | 100 | 3.2 |
| 315 | | Lampenfabrieken | 200 | 30 | 30 | 300 R | 300 | 4.2 |
| 3162 | | Koolelektrodenfabrieken | 1500 | 300 | 1000 C Z | 200 R | 1500 | 6 |
| 32 | - | | | | | | | |
| 32 | - | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | | | | | | |
| 321 t/m 323 | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 D | 3.1 |
| 3210 | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 50 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 33 | - | | | | | | | |
| 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | | | | | | |
| 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 34 | - | | | | | | | |
| 34 | | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS | | | | | | |
| 341 | 0 | Autofabrieken en assemblagebedrijven | | | | | | |
| 341 | 1 | - p.o. < 10.000 m2 | 100 | 10 | 200 C | 30 R | 200 D | 4.1 |
| 341 | 2 | - p.o. >= 10.000 m2 | 200 | 30 | 300 Z | 50 R | 300 | 4.2 |
| 3420.1 | | Carrosseriefabrieken | 100 | 10 | 200 | 30 R | 200 | 4.1 |
| 3420.2 | | Aanhangwagen- en opleggerfabrieken | 30 | 10 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 343 | | Auto-onderdelenfabrieken | 30 | 10 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 35 | - | | | | | | | |
| 35 | - | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | | | | | | |
| 351 | 0 | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | | | | | | |
| 351 | 1 | - houten schepen | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 351 | 2 | - kunststof schepen | 100 | 50 | 100 | 50 R | 100 | 3.2 |
| 351 | 3 | - metalen schepen < 25 m | 50 | 100 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 352 | 0 | Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: | | | | | | |
| 352 | 1 | - algemeen | 50 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 352 | 2 | - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW | 50 | 30 | 300 Z | 30 R | 300 | 4.2 |
| 353 | 0 | Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven: | | | | | | |
| 353 | 1 | - zonder proefdraaien motoren | 50 | 30 | 200 | 30 | 200 | 4.1 |
| 354 | | Rijwiel- en motorrijwielfabrieken | 30 | 10 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 355 | | Transportmiddelenindustrie n.e.g. | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 D | 3.2 |
| 36 | - | | | | | | | |
| 36 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | |
| 361 | 1 | Meubelfabrieken | 50 | 50 | 100 | 30 | 100 D | 3.2 |
| 361 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 362 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 30 | 10 | 10 | 10 | 30 | 2 |
| 363 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 364 | | Sportartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |
| 365 | | Speelgoedartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |
| 3661.1 | | Sociale werkvoorziening | 0 | 30 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 3661.2 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 D | 3.1 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 37 | - | | | | | | | |
| 37 | - | VOORBEREIDING TOT RECYCLING | | | | | | |
| 372 | A0 | Puinbrekerijen en -malerijen: | | | | | | |
| 372 | A1 | - v.c. < 100.000 t/j | 30 | 100 | 300 | 10 | 300 | 4.2 |
| 372 | B | Rubberregeneratiebedrijven | 300 | 50 | 100 | 50 R | 300 | 4.2 |
| 372 | C | Afvalscheidingsinstallaties | 200 | 200 | 300 C | 50 | 300 | 4.2 |
| 40 | - | | | | | | | |
| 40 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | |
| 40 | A0 | Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe) | | | | | | |
| 40 | A4 | - kerncentrales met koeltorens | 10 | 10 | 500 C | 1500 | 1500 D | 6 |
| 40 | B0 | bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe: | | | | | | |
| 40 | B1 | - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie | 100 | 50 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 40 | B2 | - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa | 50 | 50 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 |
| 40 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | | | | | | |
| 40 | C1 | - < 10 MVA | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 40 | C2 | - 10 - 100 MVA | 0 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 |
| 40 | C3 | - 100 - 200 MVA | 0 | 0 | 100 C | 50 | 100 | 3.2 |
| 40 | C4 | - 200 - 1000 MVA | 0 | 0 | 300 C Z | 50 | 300 | 4.2 |
| 40 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | | | | | | |
| 40 | D1 | - gascompressorstations vermogen < 100 MW | 0 | 0 | 300 C | 100 | 300 | 4.2 |
| 40 | D5 | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 0 | 0 | 50 C | 50 R | 50 | 3.1 |
| 40 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | | | | | | |
| 40 | E1 | - stadsverwarming | 30 | 10 | 100 C | 50 | 100 | 3.2 |
| 41 | - | | | | | | | |
| 41 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | | | | | | |
| 41 | A0 | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | | | | | | |
| 41 | A2 | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 10 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 |
| 41 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | | | | | | |
| 41 | B1 | - < 1 MW | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 41 | B2 | - 1 - 15 MW | 0 | 0 | 100 C | 10 | 100 | 3.2 |
| 41 | B3 | - >= 15 MW | 0 | 0 | 300 C | 10 | 300 | 4.2 |
| 45 | - | | | | | | | |
| 45 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | |
| 45 | 0 | Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m² | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 45 | 1 | - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 45 | 2 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 45 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 50 | - | | | | | | | |
| 50 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | |
| 502 | | Groothandel in vrachtauto's (incl. import) | 10 | 10 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 5020.4 | A | Autoplaatwerkerijen | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 5020.4 | C | Autospuitinrichtingen | 50 | 30 | 30 | 30 R | 50 | 3.1 |
| 51 | - | | | | | | | |
| 51 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | |
| 5121 | 0 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | 3.1 |
| 5121 | 1 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer | 100 | 100 | 300 Z | 50 R | 300 | 4.2 |
| 5122 | | Grth in bloemen en planten | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5123 | | Grth in levende dieren | 50 | 10 | 100 C | 0 | 100 | 3.2 |
| 5124 | | Grth in huiden, vellen en leder | 50 | 0 | 30 | 0 | 50 | 3.1 |
| 5125, 5131 | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 30 | 10 | 30 | 50 R | 50 | 3.1 |
| 5132, 5133 | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën | 10 | 0 | 30 | 50 R | 50 | 3.1 |
| 5134 | | Grth in dranken | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5135 | | Grth in tabaksprodukten | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5136 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5137 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 30 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5138, 5139 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 514 | | Grth in overige consumentenartikelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5148.7 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | | | | | | |
| 5148.7 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 10 | 0 | 30 | 10 V | 30 | 2 |
| 5148.7 | 2 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton | 10 | 0 | 30 | 50 V | 50 | 3.1 |
| 5148.7 | 5 | - munitie | 0 | 0 | 30 | 30 | 30 | 2 |
| 5151.1 | 0 | Grth in vaste brandstoffen: | | | | | | |
| 5151.1 | 1 | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 10 | 50 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |
| 5151.2 | 0 | Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen: | | | | | | |
| 5151.2 | 1 | - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3 | 50 | 0 | 50 | 200 R | 200 D | 4.1 |
| 5151.2 | 3 | - tot vloeistof verdichte gassen | 50 | 0 | 50 | 300 R | 300 D | 4.2 |
| 5151.3 | | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen) | 100 | 0 | 30 | 50 | 100 | 3.2 |
| 5152.1 | 0 | Grth in metaalertsen: | | | | | | |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 5152.1 | 1 | - opslag opp. < 2.000 m2 | 30 | 300 | 300 | 10 | 300 | 4.2 |
| 5152.2 /.3 | | Grth in metalen en -halffabrikaten | 0 | 10 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 5153 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | | | | | | |
| 5153 | 1 | - algemeen: b.o. > 2000 m² | 0 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 5153 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5153.4 | 4 | zand en grind: | | | | | | |
| 5153.4 | 5 | - algemeen: b.o. > 200 m² | 0 | 30 | 100 | 0 | 100 | 3.2 |
| 5153.4 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 0 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5154 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | | | | | | |
| 5154 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m² | 0 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 5154 | 2 | - algemeen: b.o. < = 2.000 m² | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5155.1 | | Grth in chemische produkten | 50 | 10 | 30 | 100 R | 100 D | 3.2 |
| 5155.2 | | Grth in kunstmeststoffen | 30 | 30 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 5156 | | Grth in overige intermediaire goederen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5157 | 0 | Autosloperijen: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 |
| 5157 | 1 | - autosloperijen: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 5157.2/3 | 0 | Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 D | 3.2 |
| 5157.2/3 | 1 | - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 5162 | 0 | Grth in machines en apparaten: | | | | | | |
| 5162 | 1 | - machines voor de bouwnijverheid | 0 | 10 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 5162 | 2 | - overige | 0 | 10 | 50 | 0 | 50 | 3.1 |
| 517 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 60 | - | | | | | | | |
| 60 | - | VERVOER OVER LAND | | | | | | |
| 6021.1 | | Bus-, tram- en metrostations en -remises | 0 | 10 | 100 C | 0 | 100 D | 3.2 |
| 6023 | | Touringcarbedrijven | 10 | 0 | 100 C | 0 | 100 | 3.2 |
| 6024 | 0 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m² | 0 | 0 | 100 C | 30 | 100 | 3.2 |
| 6024 | 1 | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m² | 0 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 |
| 603 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 D | 2 |
| 63 | - | | | | | | | |
| 63 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | | | | | | |
| 6311.1 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen: | | | | | | |
| 6311.1 | 2 | - stukgoederen | 0 | 30 | 300 C | 100 R | 300 D | 4.2 |
| 6311.1 | 7 | - tankercleaning | 300 | 10 | 100 C | 200 R | 300 | 4.2 |
| 6311.2 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: | | | | | | |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein



| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 6311.2 | 1 | - containers | 0 | 10 | 300 | 50 R | 300 | 4.2 |
| 6311.2 | 10 | - tankercleaning | 300 | 10 | 100 | 200 R | 300 | 4.2 |
| 6311.2 | 2 | - stukgoederen | 0 | 10 | 100 | 50 R | 100 D | 3.2 |
| 6311.2 | 3 | - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m² | 30 | 200 | 300 | 30 | 300 | 4.2 |
| 6311.2 | 5 | - granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u | 50 | 300 | 200 | 50 R | 300 | 4.2 |
| 6311.2 | 7 | - steenkool, opslagopp. < 2.000 m2 | 50 | 300 | 300 | 50 | 300 | 4.2 |
| 6312 | | Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen | 30 | 10 | 50 C | 50 R | 50 D | 3.1 |
| 6321 | 2 | Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) | 10 | 0 | 100 C | 30 | 100 | 3.2 |
| 64 | - | | | | | | | |
| 64 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | |
| 641 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 642 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 C | 0 | 10 | 1 |
| 71 | - | | | | | | | |
| 71 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | |
| 712 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 |
| 713 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 |
| 714 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 D | 2 |
| | | | | | | | | |
| 72 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | |
| 72 | B | Switchhouses | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 74 | - | | | | | | | |
| 74 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 747 | | Reinigingsbedrijven voor gebouwen | 50 | 10 | 30 | 30 | 50 D | 3.1 |
| 7481.3 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 7484.3 | | Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten | 50 | 30 | 200 C | 50 R | 200 | 4.1 |
| 75 | - | | | | | | | |
| 90 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | | | | | | |
| 9001 | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: | | | | | | |
| 9001 | A1 | - < 100.000 i.e. | 200 | 10 | 100 C | 10 | 200 | 4.1 |
| 9001 | A2 | - 100.000 - 300.000 i.e. | 300 | 10 | 200 C Z | 10 | 300 | 4.2 |
| 9001 | B | rioolgemalen | 30 | 0 | 10 C | 0 | 30 | 2 |
| 9002.1 | A | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. | 50 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 9002.1 | B | Gemeentewerven (afval-inzameldepots) | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | 3.1 |
| 9002.1 | C | Vuiloverslagstations | 200 | 200 | 300 | 30 | 300 | 4.2 |

# LIJST 1 - ACTIVITEITEN



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 9002.2 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | | | | | | |
| 9002.2 | A2 | - kabelbranderijen | 100 | 50 | 30 | 10 | 100 | 3.2 |
| 9002.2 | A3 | - verwerking radio-actief afval | 0 | 10 | 200 C | 1500 | 1500 | 6 |
| 9002.2 | A4 | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 | 3.1 |
| 9002.2 | A5 | - oplosmiddelterugwinning | 100 | 0 | 10 | 30 R | 100 D | 3.2 |
| 9002.2 | A6 | - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW | 300 | 200 | 300 C Z | 50 | 300 D | 4.2 |
| 9002.2 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 10 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 9002.2 | B | Vuilstortplaatsen | 300 | 200 | 300 | 10 | 300 | 4.2 |
| 9002.2 | C0 | Composteerbedrijven: | | | | | | |
| 9002.2 | C3 | - belucht v.c. < 20.000 ton/jr | 100 | 100 | 100 | 10 | 100 | 3.2 |
| 9002.2 | C4 | - belucht v.c. > 20.000 ton/jr | 200 | 200 | 100 | 30 | 200 | 4.1 |
| 9002.2 | C5 | - GFT in gesloten gebouw | 200 | 50 | 100 | 100 R | 200 | 4.1 |
| 91 | - | | | | | | | |
| 93 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 9301.1 | A | Wasserijen en strijkinrichtingen | 30 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 |
| 9301.1 | B | Tapijtreinigingsbedrijven | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |
| 9301.2 | | Chemische wasserijen en ververijen | 30 | 0 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 9301.3 | A | Wasverzendinrichtingen | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |

**Bijlage 2:**

Beeldkwaliteitplan De Eilanden

# De Tuinen Bleiswijk Lansingerland

**Het riante, groene eilandwonen**

In de nieuwe Bleiswijkse wijk De Tuinen komen drie eilanden met woningbouwkavels. Hier is gelegenheid een woning aan het water te realiseren in een riante, groene setting. Het gaat om 10 tot 15 woningen per eiland, gegroepeerd rond een klein, vrij besloten toegangshof.

Van de drie eilanden zullen er mogelijk één of twee projectmatig worden ontwikkeld. De andere eilanden kunnen door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden bebouwd. Bij CPO of projectmatige ontwikkeling kunnen, afhankelijk van aantal en woninggrootte, woningen geschakeld worden. De gemiddelde kavelgrootte voor de eilanden is in dit voorbeeld respectievelijk ongeveer 290 m2, 530 m2 en 160 m2. (met als voorlopig uitgangspunt respectievelijk projectmatige ontwikkeling, particulier, en collectief particulier opdrachtgeverschap)

Het ontwerp is erop gericht om op deze plek in Bleiswijk een fraaie, rustige zoom van de Tuinen te laten ontstaan, waar groen en water sfeerbepalend zijn. Rietkragen, waterplanten en inheemse bomen bepalen het beeld. Het wonen op een eiland, weliswaar op kleine schaal, kan iets bijzonders worden. De toegang over het water maakt het eiland al exclusief. Men woont hier met een beperkt aantal buren rond een besloten, groen hofje, met een luchtig, open bebouwingsbeeld. Een riant, rustig gelegen huis, met een tuin aan het water, op een open groene locatie.

Er wordt de kopers van een kavel of plandeel veel vrijheid geboden bij het situeren en ontwerpen van de woning(en). Het is voor alle bewoners van belang het (groene) en open karakter van de eilanden als geheel te garanderen; daarvoor zijn enige eenvoudige basisregels voor het bouwen opgesteld.

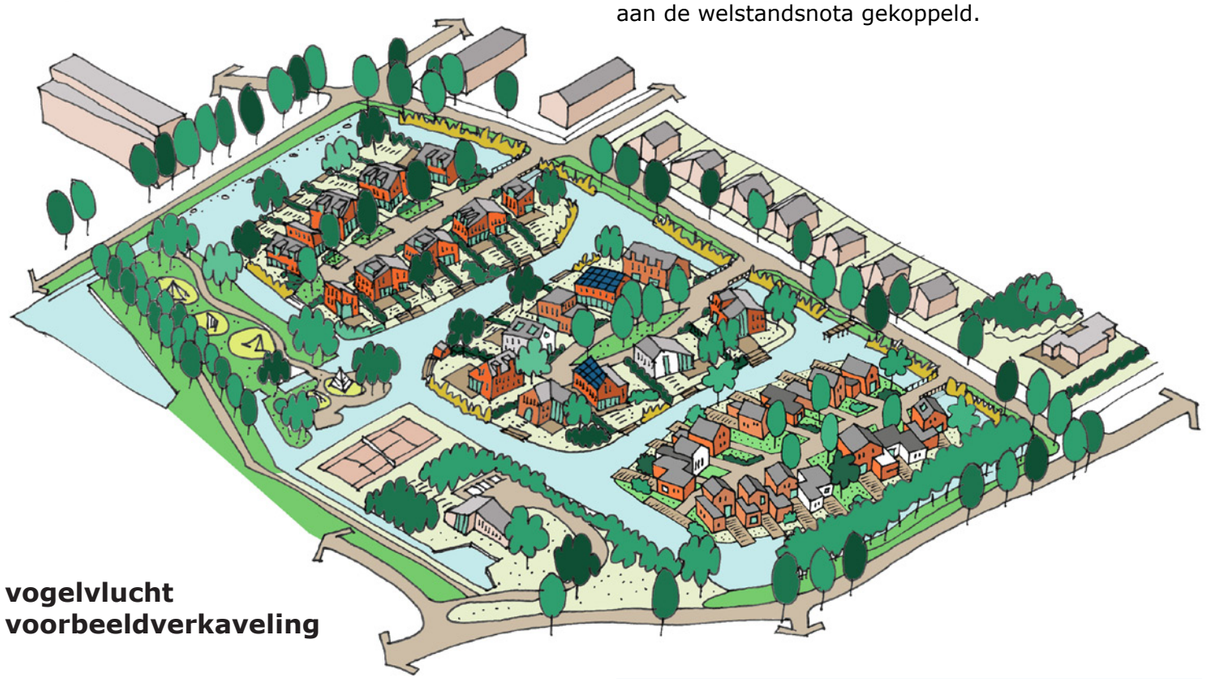
De afmetingen van de eilanden, van het water eromheen en van het openbare groen zijn beperkt, maar door de kavels iets te draaien kunnen alle bewoners optimaal van hun woning aan het water genieten. De 'visgraat'-vormige verkaveling zorgt voor de privacy van tuinen en woningen ten opzichte van de overzijde van het water. Eisen aan het volume, de positie en de uitstraling van de woningen maken de woonomgeving open en exclusief.

**Stedenbouwkundig plan, bouwregels en beeldkwaliteit**

Het stedenbouwkundig plan gaat over drie eilanden waarop woningen zullen worden gebouwd, de inpassing van het plangebied in de ruimtelijke context, de ligging, vorm en afmeting van de drie eilanden, de ontsluiting, de parkeeroplossing, de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplankaart.

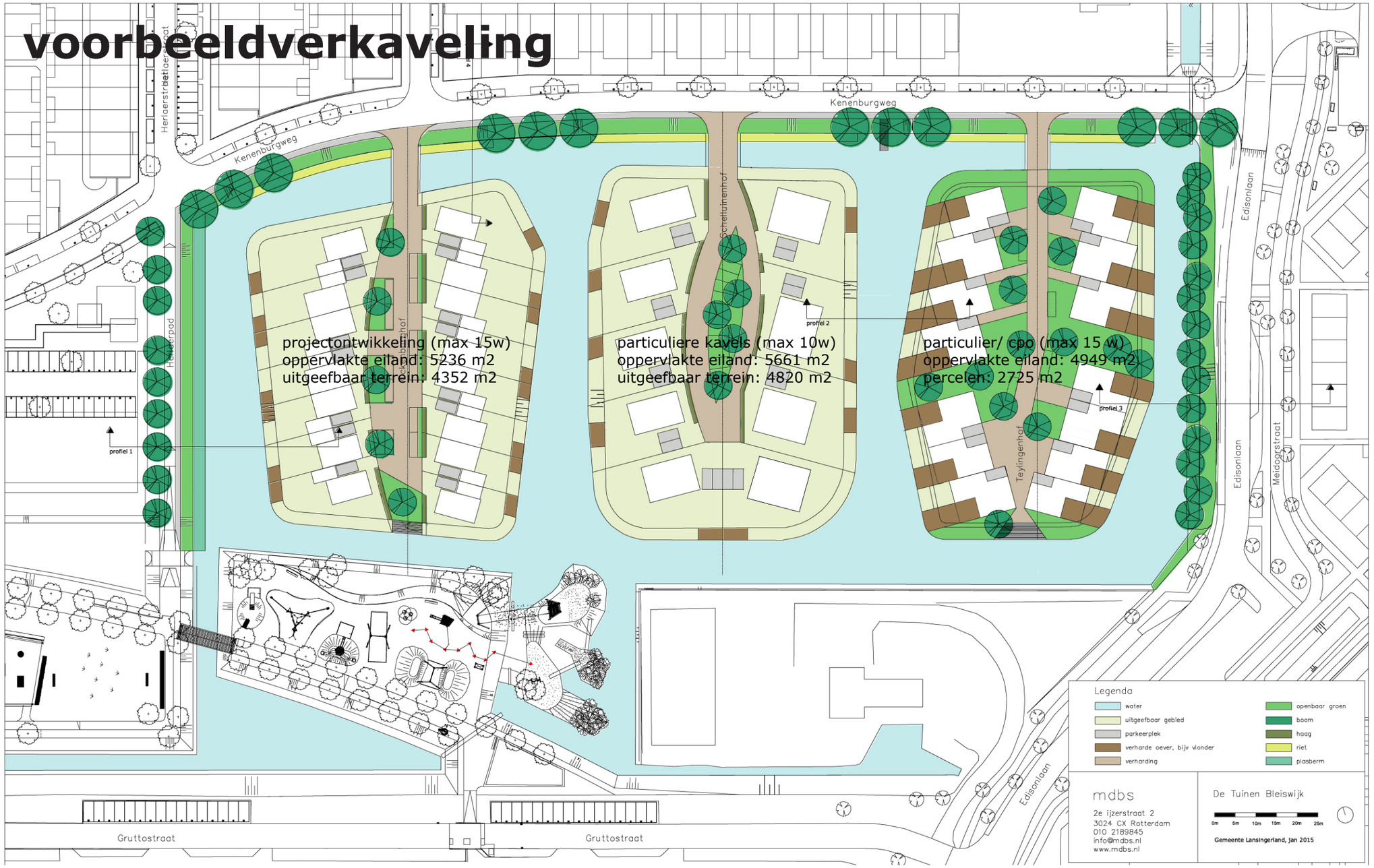
De kavelregels en bouwregels zijn de kwantitatieve richtlijnen voor de verschillende kavels, waarmee bepaald wordt op welke plaats gebouwd mag worden, welke maximale afmetingen voor de bebouwing gelden, en overige kwantitatieve regels, zoals bijvoorbeeld over het parkeren.
De kwantitatieve richtlijnen zijn overigens bedoeld om de kwaliteit te garanderen: de kwaliteit van elke woning afzonderlijk, de kwaliteit van de woningen ten opzichte van elkaar, en als onderdeel van het grotere geheel, zodat de woningen niet te dicht bij elkaar komen te staan en niet al te groot worden. Kwantitatieve regels voor het bouwen worden in het bestemmingsplan opgenomen.

De beeldkwaliteit benoemt op basis van een algemene doelstelling de eisen waaraan het uiterlijk van de kavels en de gebouwen moeten voldoen. De bedoeling is dat niet alleen de gebouwen afzonderlijk, maar vooral de gebouwen in relatie tot elkaar en tot het grotere geheel zo aangenaam mogelijk ogen. Vanzelfsprekend zal er voor vrije kavels veel vrijheid worden geboden. Het is in ieders belang dat een eiland als geheel een zekere samenhang heeft, en dat de eilanden als zodanig herkenbaar zijn. Het beeldkwaliteitsdocument wordt aan de welstandsnota gekoppeld.



**vogelvlucht voorbeeldverkaveling**

# voorbeeldverkaveling




Het stedenbouwkundig plan, de bouwregels en de beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn erop gericht het bijzondere karakter van het 'eilandwonen' optimaal tot zijn recht te laten komen. Naast eilandwonen zijn de kernwoorden 'dorps' en 'groen'.

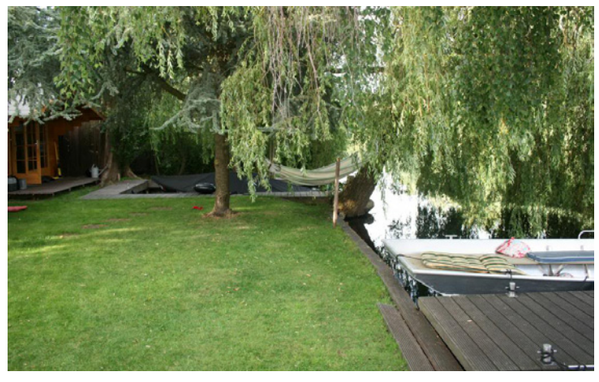
De bouwregels, die de positie en de grootte van de woningen bepalen en de regels die over de beeldkwaliteit gaan, hebben de volgende bedoelingen:

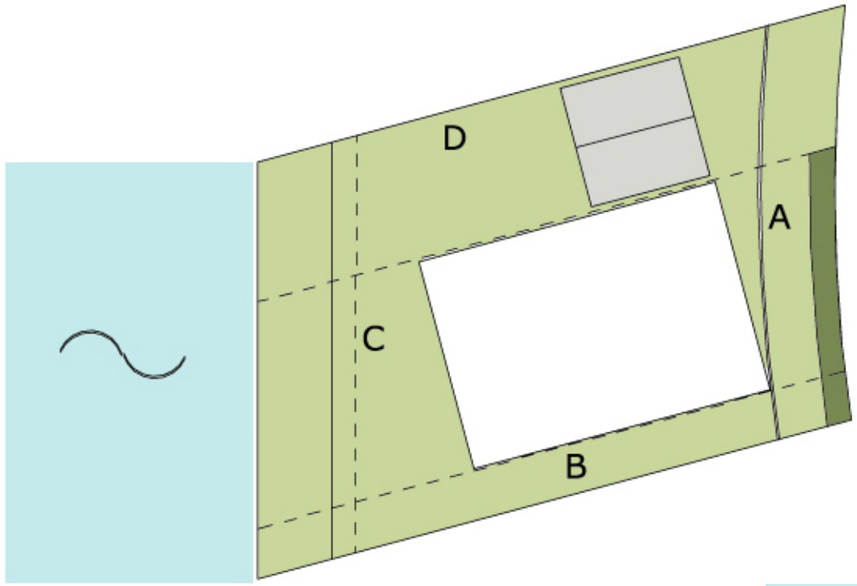
1. Zoveel mogelijk vrijheid te bieden aan de initiatiefnemers, zodat zij hun 'ideale woonhuis' kunnen realiseren.

2. Inspireren. Door de mogelijke kwaliteiten te benoemen van het wonen op de eilanden, wordt bouwers (zowel particulieren als eventuele ontwikkelaars) het type woonomgeving duidelijk en hoe hun woning daar zo goed mogelijk van profiteert.

3. Zo groot mogelijke kwaliteit voor alle woningen. Dat vraagt van alle bouwers enige afstemming: elke woning houdt qua positie, grootte, vorm en uiterlijk rekening met de buren, zodat een aangename woonomgeving voor alle bewoners ontstaat.

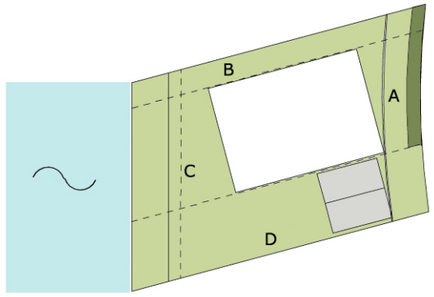
4. Duurzaamheid is een uitgangspunt. Dat betekent dan ook na enkele decennia, wanneer mogelijk een aantal van de eerste bewoners met hun specifieke woonwensen hun woning hebben verkocht, nieuwe bewoners ook weer van de genoemde kwaliteiten kunnen genieten.





**kavels aan de Kenenburgweg**

Aan de Kenenburgweg zijn geparkeerde auto's in het zicht niet gewenst, daarom is parkeren aan de zuidzijde gesitueerd. Bij de overige kavels kan de parkeerzijde zelf worden bepaald.



**Kavelregels**

De kavelregels zijn opgesteld ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (voorbeeld eiland 2). Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of projectmatige ontwikkeling kan een maatwerkoplossing voor een geheel eiland worden ontworpen met dezelfde kwalitatieve uitgangspunten. Daarin kunnen eventueel woningen geschakeld worden, mits het open totaalbeeld gewaarborgd wordt. Ook kan het eiland geheel worden uitgegeven. In dat geval worden afmetingen, bebouwingspercentage en afstanden opnieuw bepaald, waarbij een totaal maximaal bebouwd oppervlak van ongeveer 2150 m2 wordt gehanteerd.

- Afmeting kavel: de kavels kunnen op maat van de koper worden gemaakt door de perceelgrenzen te schuiven (kavelbreedte minimaal 16 meter). De perceelgrenzen zijn 105° (aan de oostzijde van de eilanden) of 255° (aan de westzijde van de eilanden) gedraaid ten opzichte van de wegas.

*toelichting: de visgraatvorm van de verkaveling zorgt voor de privacy van tuinen en woningen: vanaf de overzijde van het water kijkt men niet recht de tuin in. Bovendien ontstaat een verspringende rooilijn aan de hofjes.*

- Bouwvlak/footprint: maximaal 40% van het kavel mag worden bebouwd (incl. bij- en aanbouwen), met een maximum van 300 m2 op de grotere kavels. De woning wordt geplaatst evenwijdig aan een zijdelingse erfgrens.

- Rooilijn A: vast, 3 meter vanaf kavelgrens aan de weg (minimaal 1 hoek van de voorgevel staat op deze rooilijn).

- Bouwgrens B: minimaal 2 meter van perceel-scheiding, eventuele bijgebouwen mogen gebouwd worden op de erfgrens (volgens landelijke regelgeving).

- Bouwgrens C: minimaal 4 meter vanaf de kavelgrens aan het water teneinde de openheid van het water te garanderen.

- Bouwgrens D: ten behoeve van de parkeerplaatsen naast de woning dient hier 6 m breedte te worden gereserveerd.

*toelichting: een zo groot mogelijke woning kan worden gebouwd, maar zonder de kwaliteit van de aangrenzende kavels of van het geheel te schaden. het maximeren van de footprint is erop gericht dat woningen niet al te dicht naast elkaar komen te staan, ten behoeve van de privacy, en dat het totaalbeeld van de eilanden luchtig en groen blijft.*

- Parkeren: volgens normen parkeerbeleid gemeente. Bij de vrije kavels ruimte reserveren voor 2 pp (3x6 meter per parkeerplek) naast elkaar op eigen terrein. Bij twee geschakelde woningen 1 pp op eigen terrein. Minimaal 0,3 pp per woning in de openbare (of collectieve) ruimte ten behoeve van bezoekers.

*toelichting: parkeerplaatsen voor de woning dienen te worden voorkomen, het beeld van de voortuinen is zo groen mogelijk. Naast de woning zijn de auto's meer uit het zicht. 2 parkeerplaatsen achter elkaar blijken in de praktijk niet goed gebruikt te kunnen worden en worden derhalve niet als 2 geteld.*

- Erfscheiding A: voorkeur groenblijvende, niet giftige haag van 1 meter hoog. Beplanting in de erfgrens tot 2 meter hoog.

- Erfscheiding B & D: in samenspraak met de buren tot maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel. Voor de voorgevel voorkeur voor groenblijvende, niet giftige haag van 1 meter hoog.

- Erfscheiding C: bij voorkeur natuurlijke uitstraling en kwaliteit: zachte oevers in de vorm van een talud, waarvan maximaal 40% van de lengte, met een maximum van 5 meter een vlonder.

*toelichting: groene erfscheidingen ter wille van het groene totaalbeeld van het eiland. Bij smallere kavels ook hekwerken met klimop denkbaar. Het gaat hier niet om harde eisen maar om richtlijnen gebaseerd op goed begrip van de beoogde kwaliteit. De richtlijn voor de oevers en vlonders is wel hard omdat hier direct het totaalbeeld en het belang van overige eigenaren/bewoners in het geding is.*

**Bouwregels**

- Bouwvolume: het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 2,5 x de footprint van het hoofdgebouw.

– Goothoogte hoofdgebouw: maximaal 7 meter boven maaiveld.

– Nokhoogte hoofdgebouw: maximaal 11 meter boven maaiveld.

- Goothoogte bijgebouwen: maximaal 3 meter boven maaiveld.

- Nokhoogte bijgebouwen: maximaal 5 meter boven maaiveld.

*toelichting: hogere bebouwing zou een al te stedelijk totaalbeeld opleveren. Bovendien is de bedoeling dat bomen de kans krijgen boven de huizen uit te groeien.*

– Dakkapellen etc.: toegestaan volgens landelijke regelgeving.

toelichting referentiefoto’s en tekeningen: de vogelvluchtschets is een sfeerimpressie van het informele, groene woonmilieu op de eilanden. Het is geen vaststaand eindbeeld. De referentiefoto’s geven telkens een aspect weer van de beoogde kwaliteit, direct of indirect verwijzend naar en of enkele van de spelregels voor het bouwen. Dat betekent dat deze beelden niet bedoeld zijn om al te letterlijk na te volgen - het is denkbaar dat op foto’s ook minder relevante of zelfs minder gewenste aspecten te zien zijn.

**Beeldkwaliteit**

- Dakvorm: het streven is eenvoudige dakvormen. Teneinde een rustig straatbeeld te creëren zijn verspringingen van de nokrichting niet gewenst. Langskappen zijn daarom niet toegestaan, dwarskappen hebben geen wolfseinden. Bij samengestelde daken is de dwarskap minimaal 5 meter breed. Bij CPO met een maatwerk-ontwerp voor het gehele eiland zijn platte daken of combinatie van platte en hellende daken niet uitgesloten, mits aan het gewenste open totaalbeeld wordt voldaan en aan de maximale goothoogte.

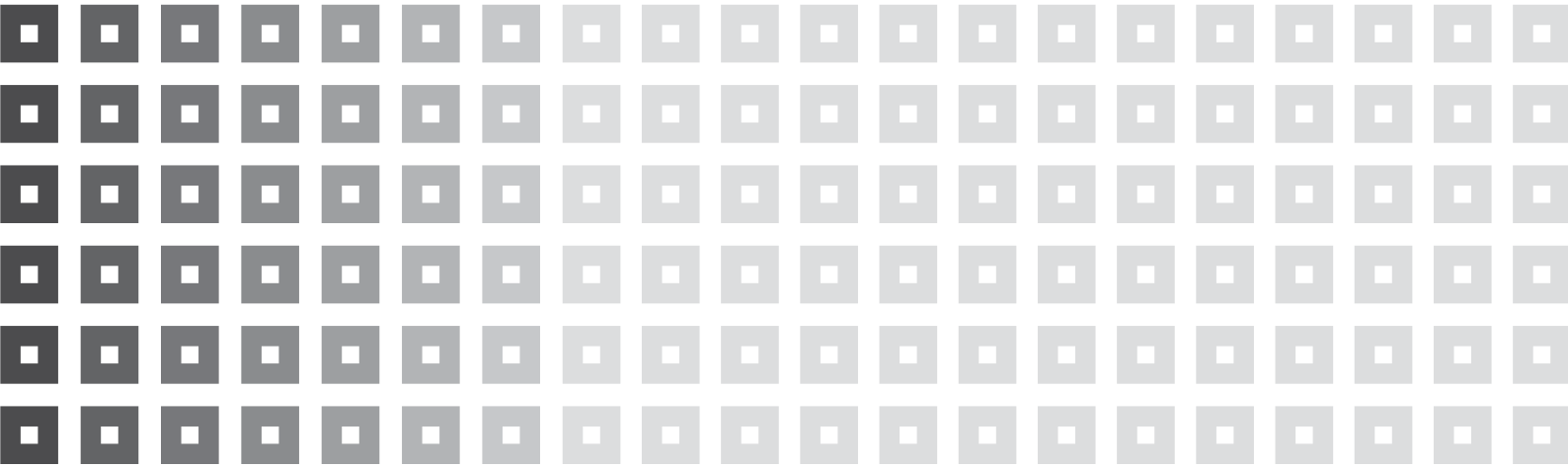
- Nokrichting: evenwijdig aan de zijdelingse erfgrenzen. Daarmee blijft openheid, licht/lucht en enig doorzicht richting het water bestaan vanuit de openbare/collectieve ruimte.

- Gevelindeling en kleurstelling gevels: vrij.

- Materiaalgebruik: natuurlijke materialen gewenst. Dakbedekking bij voorkeur in matte, grijze dakpannen. Oranje/rode dakpannen of hoogglans/ geglazuurde pannen zijn niet toegestaan. Een zinken of rieten dak is wel toegestaan (let op brandweereisen).

*toelichting: een grijze pan is neutraal, gaat op in het groen en biedt op eenvoudige wijze rust en samenhang in het beeld. Dit geeft meer kans op het beoogde groene beeld van de eilanden door bomen en planten dan bijv. een oranje pan. Daardoor wordt bovendien een grote vrijheid in de gevelmaterialen en -kleuren mogelijk en niet storend. De gevels bieden de variatie.*

- Openbare (en collectieve) ruimte: bij voorkeur natuurlijke uitstraling en kwaliteit: zachte oevers in de vorm van een talud, in het openbaar domein worden rietkragen, waterplanten en boomsingels voorgesteld. De private kavels hebben zachte oevers met minimaal 60% van de oeverlijn een talud.



Verbeelding

## Plangebied

Plangrens

## Enkelbestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W — Wonen
- WG — Woongebied

## Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

## Functieaanduidingen

- (br) — brug
- (gab) — garagebox
- (ots) — ontsluiting
- (p) — parkeerterrein
- (sg-vbk) — specifieke vorm van groen - voetbalkooi
- (sz) — speelvoorziening
- (tn) — tennisbaan
- (w) — wonen

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [bg] — bijgebouwen
- [gs] — gestapeld
- [ond] — onderdoorgang
- [sba-am] — specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- [sba-blk] — specifieke bouwaanduiding - balkon
- [sba-ds] — specifieke bouwaanduiding - dakoverstek
- [sba-vt] — specifieke bouwaanduiding - vrijstaand/twee-aaneen
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

## Maatvoeringen

- 2 — maximum aantal wooneenheden
- 9 / 16 — maximum bouwhoogte (m)
- 9 / 4 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- ------- — scheidingslijn maatvoering

VAST TE STELLEN

| | |
|---|---|
| OVERLEG | |
| TERINZAGELEGGING ONTWERP | |
| VASTSTELLING | |
| GEWIJZIGD | |
| DATUM PLOT | 23-7-2015 |
| USER | Wiul |

# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan

## "De Tuinen 2015"

| | |
|---|---|
| IDN | NL.IMRO.1621.BP0153-VAST |
| WERKNR. | 124.308.00 |
| SCHAAL | 1:1000 |
| DATUM | 29 okt 2015 |
| GETEKEND | whl |
| FORMAAT | A0 |
| PROJECTMAP | 2123438/BS3 Projectmap/bestemmingsplan |
| BESTAND | RO-BP-1243858-De Tuinen-ONT2.dwg |
| BLAD | - |


**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6080 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69