

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Berkel I"



28 januari 2016

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Berkel I"

Vastgesteld

Inhoud:

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

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0157.ONTW

Datum: 28 januari 2016

Werknummer: 124.433.00

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Afdeling Strategische Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	24 december 2014	Concept	
Voorontwerp	2 februari 2015		
• Inspraak • Overleg			
Ontwerp	1 september 2015		
Vaststelling	28 januari 2016		

Projectleider gemeente:

Irene Quakkelaar

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	2

Deel B Planbeschrijving

2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	5
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Ontwikkelingen	9
2.4.	Juridische aspecten	11

Deel C Verantwoording

3	Ruimtelijke Ordening	19
3.1.	Rijksbeleid	21
3.2.	Provinciaal beleid	21
3.3.	Gemeentelijk beleid	23
4	Natuur	29
4.1.	Kader	29
4.2.	Onderzoek en conclusie	31
5.	Water	33
5.1.	Kader	33
5.2.	Onderzoek	37
5.3.	Conclusie	40
6.	Archeologie en cultuurhistorie	41
6.1.	Archeologie	41
6.2.	Cultuurhistorie	43
7.	Milieu	49
7.1.	Algemeen	49
7.2.	Bodemkwaliteit	49
7.3.	Akoestische aspecten	51
7.4.	Luchtkwaliteit	51
7.5.	Milieuzonering	53
7.6.	Externe veiligheid	54

7.7.	Overige belemmeringen	63
7.8.	Duurzaamheid	65

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

8	Uitvoerbaarheid	69
8.1	Economische uitvoerbaarheid	71
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
8.3	Handhavingsaspecten	71
9	Procedure	73
9.1	Vorbereidingsfase	73
9.2	Ontwerpfase	73
9.3	Vaststellingsfase	74

Bijlage bij de toelichting

- Bijlage 1:** Verantwoording groepsrisico Berkel I, DCMR milieudienst Rijnmond, document-nummer: 21985844, d.d. 14 juli 2015
- Bijlage 2:** Planbeoordeling milieu Anjerdreef 48 en Burgemeester Hendrixstraat 21, DCMR milieudienst Rijnmond
- Bijlage 3:** Stedenbouwkundige onderbouwing dakopbouwen Componistenbuurt, gemeente Lansingerland.
- Bijlage 4:** Gebiedsinventarisatie Berkel I, DCMR Milieudienst Rijnmond, 21859490, d.d. 4 november 2014
- Bijlage 5:** Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen bestemmingsplan Berkel I, gemeente Lansingerland, d.d. 15 september 2015
- Bijlage 6:** Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan "Berkel I" en beeldkwaliteitsplan "Componistenbuurt", gemeente Lansingerland, T15.16887, d.d. 28 januari 2015
- Bijlage 7:** Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Berkel I, gemeente Lansingerland, T.15.16887, d.d. 28 januari 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 “Berkel I” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. 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 twee woongebieden in Berkel, opgesplitst in twee deelgebieden; Berkel-Noord en Berkel-Zuid. Het plan betreft een actualisatie van de voorgaande regelingen. Ten opzichte van deze regelingen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het handhaven van de bestaande rechten vormt het uitgangspunt. Wel is voor de drive-in woningen in de Componistenbuurt een specifieke regeling voor dakopbouwen opgenomen. Daarnaast is voor de percelen Anjerdreef 48 (kerkgebouw) en Burgemeester Hendrixstraat 21(scouting) een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

In het plangebied vigeren - tot het moment dat het voorliggende plan in werking treedt – de bestemmingsplannen ‘Berkel-Noord’ uit 2005 en ‘Berkel-Zuid’ uit 2007. Nadien zijn er meerdere vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevoerd. De juridisch-planologische regeling voor het gebied is dan ook gefragmenteerd en op enkele punten verouderd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat plannen die ouder zijn dan 10 jaar, worden geactualiseerd. Bovendien moet voldaan worden aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld. Met het oog hierop bestaat er een behoefte aan actualisatie. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de vigerende regelingen geactualiseerd.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden: Berkel-Noord en Berkel-Zuid. Deze deelgebieden zijn respectievelijk ten noorden en ten zuiden van het centrum gelegen.

Berkel-Noord

Ten noorden van het plangebied is het kassengebied Noordpolder gesitueerd. Het gebied vormt een onderdeel van het glastuinbouwconcentratiegebied en biedt de mogelijkheid tot nieuw- en hervestiging van glastuinbouwbedrijven. De groene overgangszone vormt de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de groenzone tussen het woongebied en de HSL, alsmede door de Berkelseweg. Aan de zuidzijde vormt de Oranjestraat de begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied vormen de Noordeindseweg, Van Naeldwijcklaan, Pastoor Velthuyssestraat en (de percelen gelegen aan) de Sterrenweg de begrenzing van het plangebied.

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.

Berkel-Zuid

Berkel-Zuid ligt ingeklemd tussen de Klapwijkseweg en de Randstadrail. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Rodenrijseweg. In het noorden vormt de Klapwijkseweg de begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Belcampostraat, de watergang parallel aan de Godfried Bomanssingel en het Rozenpad. In het zuid(west)en vormen de Randstadrail en de watergang parallel aan de Gerberasingel de begrenzing van het plangebied.

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

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen 'Berkel-Noord' en 'Berkel-Zuid'. Het bestemmingsplan 'Berkel-Zuid' is op 18 oktober 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk geworden op 14 maart 2008. Het vigerende bestemmingsplan 'Berkel-Noord' is op 26 mei 2005 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs vastgesteld en op 13 december 2005 onherroepelijk geworden.

Naast de voorgenoemde bestemmingsplannen zijn in de loop van de jaren een aantal vrijstellingsprocedures gevoerd.

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 de woongebieden Berkel-Noord en Berkel-Zuid, gelegen in de kern Berkel en Rodenrijs. Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het handhaven van de bestaande situatie. Voor de regeling is aangesloten bij de vigerende rechten uit de bestemmingsplannen 'Berkel-Noord' en 'Berkel-Zuid' en de verleende vrijstellingen. In voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende juridisch/planologisch kader. Wel is voor de drive-in woningen in de Componistenbuurt een specifieke regeling voor dakopbouwen opgenomen. Daarnaast is voor de percelen Anjerdreef 48 (kerkgebouw) en Burgemeester Hendrixstraat 21(scouting) een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1 Historische context

Vanaf de vroegste ontstaansgeschiedenis van het gebied zijn het inperken van de dreiging van het water en de daarvoor benodigde infrastructuur bepalend geweest voor het landschap zoals dat nu in Berkel en Rodenrijs aanwezig is. Het huidige landschap is evenwel vooral het resultaat van een ontwikkelingsproces dat met hoge dynamiek vanaf de 12^e eeuw in het gebied tussen Rotterdam, Den Haag en Delft heeft plaatsgevonden. Dit proces werd vooral bepaald door de aanpassingen van het landschap aan het economisch gebruik.

De dorpskern Berkel heeft zich in de loop van de geschiedenis ontwikkeld langs de in het gebied aanwezige structuurlijnen en ontginningslinten. In Berkel is het Lint, samen met de oude dorpskern, in de naoorlogse periode de drager geweest voor verdere uitbreiding. Het Lint weerspiegelt de ontstaansgeschiedenis van het gebied en is daarom ook van wezenlijk belang voor de identiteit van het gebied.

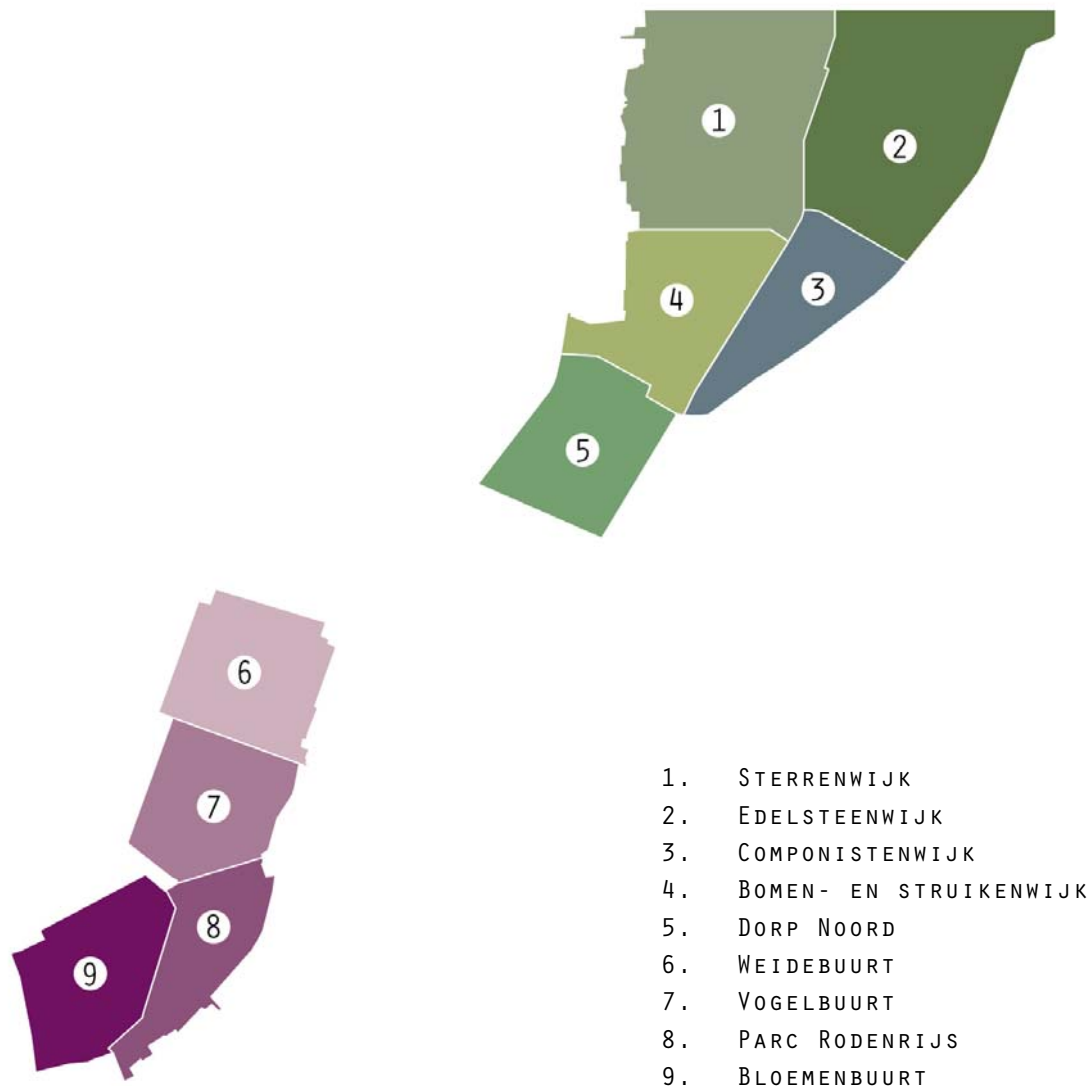
Het Lint in Berkel markeert de grens tussen het rationeel verkavelde gebied en het uitwaaiierende landschap. Daarnaast vormt het de overgang tussen de bebouwde kom en het agrarisch gebied. Deze verschillen worden benadrukt door de asymmetrische opbouw van het Lint. Deze opbouw resulteert uit de oorspronkelijke functie: aan de zuidoostzijde een vrijwel aaneengesloten bebouwing en aan de andere zijde de bevaarbare vaart als voormalige transportlijn. Langs deze vaart ligt een breed talud met een parallelstructuur aan de onderkant, in de vorm van singels, ter ontsluiting van het aangrenzend agrarisch gebied. Door de latere uitbreidingen tussen het Lint en de landscheiding is het contrast alleen maar groter geworden: de stevig bebouwde ruggengraat aan de vaart met daarvoor een waaijer, bestaande uit eilanden, incidenteel verbonden met het Lint.

2.2.2 Ruimtelijke aspecten

Berkel-Noord

Het plangebied "Berkel-Noord" heeft een specifieke woonfunctie. Daarnaast zijn in het plangebied diverse bedrijven gevestigd, alsmede een aantal maatschappelijke functies van

verschillende aard, detailhandels- en horecavoorzieningen. Het plangebied kan worden opgedeeld in vijf deelgebieden, die hierna afzonderlijk besproken worden



Afbeelding 2.1: deelgebieden 'Berkel I'

Sterrenwijk

De Sterrenwijk, in het noordwestelijke deel van het plangebied dateert uit de jaren '70 en '80 en wordt gekenmerkt door een verkavelingspatroon met een min of meer experimentele opzet. Het typerende en beeldbepalende kenmerk van deze verkavelingsstructuur is de hoefijzervormige structuur van de bouwblokken. Daarnaast kenmerkt de wijk zich door de ruime maat van de groenvoorzieningen. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk is een strenge scheiding van functies doorgevoerd.

Ten noorden van de Sterrenwijk ligt een onbebouwde zone van 80 m, als groene buffer tussen de woonwijk en het kassengebied Noordpolder. Aan de zuidzijde van de wijk is een aantal voorzieningen (scholen, sporthal, winkels) gesitueerd.

Edelsteenwijk

Deze wijk, in het noordoostelijke deel van het plangebied, dateert uit de jaren '70. De wijk wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige opzet, waarbij een groot aantal hofjes en woonerven in het groen aansluiten op een centrale ontsluitingsroute, die slingerend door de wijk loopt. De wijk wordt gekenmerkt door een ruim opgezette groenstructuur en een besloten karakter.

Ook de Edelsteenwijk grenst aan de groene overgangszone naar het kassengebied Noordpolder. Ten zuiden van deze groene buffer en ten oosten van de Edelsteenwijk, ligt een driehoekig gebied zonder bebouwing. Voorlopig houdt dit gebied nog een agrarische functie. Mogelijk komt dit gebied in de toekomst in aanmerking voor woningbouw. Vooral nog is dit niet aan de orde. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen dient een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

Componistenwijk

De Componistenwijk dateert uit de jaren '70. Evenals bij de Edelsteenwijk is het centrale kenmerk hier een stedenbouwkundige opzet, waarbij hofjes en woonerven in het groen aansluiten op een centrale ontsluitingsroute.

Bomen- en Struikenwijk

De Bomen- en Struikenwijk heeft een traditionele opzet met woningen in blokverkaveling.

Dorp Noord

Dorp Noord sluit aan de zuidzijde aan op het Oude Dorp en wordt gekenmerkt door de eerste planmatige (traditionele) uitbreidingen van Berkel en Rodenrijs.

Berkel-Zuid

Net als Berkel-Noord, heeft ook Berkel-Zuid hoofdzakelijk een woonfunctie. Binnen Berkel-Zuid zijn enkele deelgebieden te onderscheiden, die hierna afzonderlijk besproken worden.



Abbeelding 2.1: Berkel-Zuid gezien vanuit de lucht (Bron: Bing maps)

Weidebuurt

De Weidebuurt is gebouwd in de periode 1990-1995. De verkaveling van de wijk is een combinatie van half gesloten en gesloten bouwblokken. Duidelijk herkenbaar is het orthogonale patroon van wegen en woonclusters. Eén van deze clusters is als bijzonder element vormgegeven met een voornamelijk groene inrichting.

Vogelbuurt

De Vogelbuurt is gebouwd in de periode 1980-1985 en is het best te omschrijven als een overgang tussen “traditionalisme” en “structuralisme” (opbouw in kleine buurtjes, gegroepeerd rond buurtgroen en met – soms - enkele buurtvoorzieningen). Zowel een blokken-verkaveling als een hofjesstructuur zijn in de bebouwing van de Vogelbuurt herkenbaar.

Parc Rodenrijs

Deze wijk dateert uit de periode 1990-1998 en is ontwikkeld met ruime aandacht voor de stedenbouwkundige opzet en de architectonische kwaliteit. Met name de kenmerkende dakopbouwen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze elementen dienen als bijzondere beëindiging van de woning en zijn door de gehele wijk waar te nemen. Uiteraard hebben deze elementen verschillende uitstralingen passend bij de verschillende architectuurstijlen die in de wijk voorkomen. Typerend is dat al deze elementen kleinschalig van karakter zijn; ten opzichte van de verdiepingslaag zijn deze elementen zeer beperkt van oppervlakte.

Bloemenbuurt

De Bloemenbuurt dateert uit de periode 1960-1970 en is te typeren als “traditionalistisch met woningen in blokverkaveling”. Het betreft veelal rijenwoningen langs straten met bomen op de trottoirs. Deze bebouwing is gecombineerd met de kenmerken van “tuindorpen”, dat wil zeggen een bebouwingspatroon rond een pleintje of plantsoen. De wijk kenmerkt zich door een waardevolle groene inrichting.

2.2.3 Functionele aspecten

In zowel ‘Berkel-Noord’ als ‘Berkel-Zuid’ heeft de woonfunctie de overhand. Daarnaast zijn verspreid over het plangebied enkele bedrijven en kantoren gevestigd, met name langs de Noordeindseweg en Sterrenweg. In Berkel-Zuid zijn geen bedrijven aanwezig. Naast bedrijvigheid, zijn er verspreid over het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals basisscholen, kinderdagverblijven, een speeltuin en peuterspeelzaal. Ook zijn er enkele detailhandels- en horecavoorzieningen in het plangebied aanwezig. Zo zijn er verspreid over het plangebied enkele supermarkten en cafetaria’s gevestigd. Daarnaast bevindt zich aan de Krugerlaan een kleine concentratie van (kleinschalige) detailhandels- en horecavoorzieningen.

2.2.4 Verkeersaspecten

Berkel-Noord wordt primair ontsloten via de Planetenweg, Oostersingel, Oudelandselaan en de Noordeindseweg (ten noorden van de Planetenweg). Deze wegen zijn bedoeld om grotere hoeveelheden verkeer te verwerken. Er geldt op deze wegen een maximumsnelheid van 50 km/uur. Typerend voor deze wegen is dat voor het langzaam verkeer aparte fietsvoorzieningen zijn aangelegd en dat parkeren niet plaatsvindt op de rijbaan. Dit geldt overigens niet voor het gedeelte van de Noordeindseweg ten zuiden van de Planetenweg, hier zijn thans geen vrijliggende fietspaden meer aanwezig. Dit deel van de Noordeindseweg wordt in de toekomst

ingericht als 30 km/uur zone. De overige wegen in Berkel-Noord zijn reeds ingericht als erftoegangsweg c.q. verblijfsgebied. Ter plaatse geldt een 30 km/uur regime.

Berkel-Zuid wordt primair ontsloten op de Klapwijkseweg. De Klapwijkseweg is bedoeld om grotere hoeveelheden verkeer te verwerken. Er geldt op deze weg een maximumsnelheid van 50 km/uur. De overige wegen in Berkel-Zuid zijn ingericht als erftoegangsweg c.q. verblijfsgebied. Hier geldt een 30 km/uur regime.

Langzaam verkeer

Op de meeste wegen wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer. Dit is binnen verblijfsgebieden ook goed mogelijk. Langs de Oostersingel, Planetenweg, Oudelandselaan en de Noordeindseweg (ten noorden van de Planetenweg) ligt daarentegen een vrijliggend fietspad. Langs deze wegen is een scheiding van de verschillende verkeersstromen wenselijk. Daarnaast is in Berkel-Noord verbonden met het landscheidingsfietspad, ten oosten van het plangebied. Ook in Berkel-Zuid liggen enkele vrijliggende fietspaden, onder meer vanaf de Weidebloemtunnel, Weidebloembuurt, Vogelwijk en Parc Rodenrijs naar de Rodenrijseweg. Daarnaast liggen er vrijliggende fietspaden tussen de Anjerdreef en Oudelandselaan, alsmede tussen de Randstadrailstations Rodenrijs en Westpolder.

2.3 Ontwikkelingen

Ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voorliggend plan. Er zijn geen concrete (bouw)plannen bekend en/of ingediend.

Dakopbouwenregeling Componistenbuurt

Wel is voor de drive-in woningen in de Componistenbuurt een specifieke regeling voor dakopbouwen opgenomen. De ruime opzet van de wijk biedt namelijk mogelijkheden om dakopbouwen toe te staan. Het is daarbij van belang dat de bestaande eenheid van de strokenbouw behouden blijft. Dakopbouwen zijn daarom geen incidentele toevoeging van een aaneengesloten rij, maar vormen samen met meer dakopbouwen een eenheid. Het is daarom van belang dat dakopbouwen geschakeld worden. Voor behoud van eenheid in de strokenbouw is het ook van belang dat de dakopbouwen een terughoudende massa en vorm hebben. Iedere dakopbouw heeft dezelfde afmetingen. De dakopbouw wordt terugliggend van de voor- en achterdakrand gepositioneerd, zodat de bestaande doorlopende dakrand zichtbaar blijft. De dakopbouw wordt net als de bestaande rijen voorzien van een plat dak, in aansluiting op de vormtaal en horizontale geleding van de stroken.

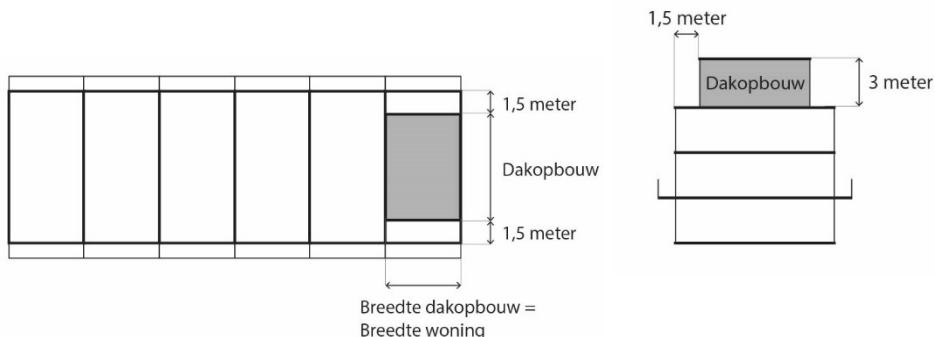
Afhankelijk van de positionering van de stroken ten opzichte van de zon is het toevoegen van een dakopbouw van invloed op de vergroting van het schaduwoppervlak in de naastgelegen tuinen. Door de dakopbouw op een afstand van 1,5 meter tot de voor- en achterdakrand te positioneren, wordt deze invloed beperkt. De vergroting van het schaduwoppervlak is hierdoor minimaal. Bij een aantal woningen is dit van toepassing. Het is van belang dat de daglichttoetreding ten gevolge van dakopbouwen binnen woningen niet lager wordt dan de minimale wettelijke eis volgens het Bouwbesluit. Aansluiting wordt gezocht bij TNO-normen. Er is een lichte en een zware norm die bepalen hoe lang (al dan niet aansluitend) licht moet binnenvallen in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het glas van de woonkamer. Voor de lichte TNO-norm geldt alleen de periode tussen 19 februari en 21 oktober. Dan moet er 2 uur

per dag licht binnenvallen. Voor de zware norm wordt uitgegaan van 3 uur per dag in de periode tussen 21 januari en 22 november. Geen van die normen zal door de nieuwe dakopbouwenregeling worden geschaad. De woonkamers van de drive-inwoningen liggen op de eerste verdieping; de schaduw reikt in de bepalende maanden (maart, juni en september) niet zo hoog.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderstaande regels, maatvoerings- en situeringseisen opgenomen waarbinnen de dakopbouwen op de drive-inwoningen in de Componistenbuurt gerealiseerd moeten worden. De dakopbouwen worden niet direct mogelijk gemaakt, maar via een afwijkingsbevoegdheid, zodat de ruimtelijke en private belangen per individuele situatie afgewogen kunnen worden.

Randvoorwaarden

- de dakopbouw is voorzien van een plat dak;
- de bouwhoogte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 3 m;
- de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning;
- de dakopbouw 1,5 m terug is gelegen ten opzichte van de voor- en achtergevel;
- balustrades ten behoeve van een dakterras of een vergelijkbaar gebruik zijn niet toegestaan;
- de hemelwaterafvoer wordt intern opgelost;
- het instralingsverlies van zonnepanelen op nabij gelegen woningen mag niet groter zijn dan 10% (zie ook bijlage 3 bij de toelichting), tenzij de dakopbouw ten noorden van zonnepanelen is gebouwd.



Afbeelding 2.2: visualisatie ruimtelijke randvoorwaarden dakopbouwen in de Componistenbuurt.

Om het instralingsverlies op zonnepanelen (maximaal 10%) te beperken, dient de minimale afstand tussen zonnepanelen en dakopbouwen ten minste 6,75 meter te bedragen. De woningen in de Componistenbuurt zijn vijf meter breed. Aangezien de dakopbouwen gevelbreed moeten worden gebouwd, zijn er twee woningen aan weerszijden van (woningen met) zonnepanelen die geen dakopbouwen kunnen realiseren, ervan uit gaande dat de zonnepanelen tot op de grens van het dak van de woning staan (voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar bijlage 3 bij de toelichting). De formule voor instralingsverlies wordt niet toegepast als aanvrager aantoont dat hij met de eigenaar van de zonnepanelen andere afspraken is overeengekomen die leiden tot het oordeel dat de belangen van de eigenaar de zonnepanelen niet zijn geschaad. Indien de dakopbouwen ten noorden van de zonnepanelen worden gesitueerd, is logischerwijs geen sprake van instralingsverlies.

Wijzigingsbevoegdheden Anjerdreef 48 en Burgemeester Hendrixstraat 21

In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kerkgebouw aan de Anjerdreef 48, alsmede voor het scoutinggebouw aan de Burgemeester Hendrixstraat 21. Deze wijzigingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid om de huidige bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (en 'Verkeer – Verblijfsgebied'), mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Ter plaatse van het perceel Anjerdreef 48 wordt ruimte geboden aan de bouw van maximaal twee vrijstaande of één twee-aaneengebouwde woning. Aan de Burgemeester Hendrixstraat is ruimte voor maximaal 12 grondgebonden woningen in twee lagen met kap.

Omdat het binnenstedelijke locaties betreft is er geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het woningbouwbeleid van de gemeente laat ruimte voor de toevoeging van nieuwe woningen, mits aan enkele randvoorwaarden wordt voldaan. Deze afweging kan plaatsvinden op het moment dat er een concreet bouwplan bekend is. Tevens moet voldaan worden aan diverse milieuaspecten. Hiertoe heeft DCMR voor beide wijzigingsbevoegdheden een quickscan uitgevoerd, die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd. Uit deze quickscan blijkt dat de bestemmingswijziging naar wonen haalbaar is.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï lijken er op voorhand geen onoverkomelijke problemen. Het perceel aan de Anjerdreef ligt in de nabijheid van de Rodenrijseweg. Deze weg heeft een 30 km/u regime en dus geen geluidzone. Dat geldt ook voor de Anjerdreef zelf. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke onderbouwing moet de geluidbelasting bij het opstellen van een wijzigingsplan wel worden onderzocht, maar het is – gelet op de situatie - uitgesloten dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De locatie aan de Burgemeester Hendrixstraat is nét binnen de geluidszone van de Noordeinseweg gelegen. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben wel een 30 km/u regime, evenals de Burgemeester Hendrixstraat zelf. Ook hier geldt dat de geluidbelasting bij het opstellen van een wijzigingsplan onderzocht moet worden, maar dat het – gelet op de ligging van het perceel - uitgesloten is dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Ook vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering lijken er geen problemen te zijn, omdat beide percelen worden omringd door woonbebouwing. Er zijn daarnaast geen archeologische of cultuurhistorische waarden aanwezig ter plaatse van beide percelen. Tot slot is in de wijzigingsvoorwaarden opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Deze toets vindt plaats op het moment dat er een concreet bouwplan is.

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. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In 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 gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. In het plan is uitsluitend sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven. 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.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Agrarisch

De agrarische gronden aan de noordoostzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Agrarisch". De gronden mogen niet bebouwd worden.

Bedrijf

In het plangebied liggen drie bedrijven. Deze bedrijven zijn voorzien van de bestemming "Bedrijf". In aanvulling daarop zijn de bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding. Ter plaatse van bestemming "Bedrijf" zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met milieucate-

gorie 2, met de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie (3.1 of hoger) zijn voorzien van een functieaanduiding, op grond waarvan het bestaande gebruik is toegestaan. Bedrijfsbebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De omvangrijkere nutsvoorzieningen hebben de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening gekregen. Bebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Gemengd - 1 tot en met 5

In de vigerende bestemmingsplannen was een aantal bestemmingen opgenomen waarin nevensgeschikte functies waren toegestaan, zoals dienstverlening, detailhandel, horeca en wonen. Deze bestemmingen hebben in het voorliggende bestemmingsplan een gemengde bestemming gekregen. Per bestemming zijn verschillende nevensgeschikte functies toegestaan, al dan niet uitsluitend op de begane grond. Hoofdbebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Groen

De als "Groen" aangewezen gronden betreffen de groengebieden die behoren tot de hoofd-groenstructuur. 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. Voor afwijkende functies is een aanduiding opgenomen. Er is alleen beperkte bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermd groenvoorziening' geldt dat voor bepaalde werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Kantoor

Binnen het plangebied is sprake van twee percelen met de bestemming "Kantoor". Het betreft het kantoorgebouw aan de Van Naeldwijcklaan/Oostersingel en het kantoorgebouw ter plaatse van Noordeindseweg 48. Hoofdbebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien van de bestemming "Maatschappelijk". Op één locatie is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen, ten behoeve van het speelterrein aan de Wilgenlaan. Ter plaatse is tevens ondersteunende horeca uit categorie 1a toegestaan. Hoofdbebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Tot slot is voor het kerkgebouw aan de Anjerdreef (nummer 48) een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse randvoorwaarden gekoppeld.

Recreatie - Volkstuin

De volkstuinten aan de noordzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Recreatie - Volkstuin". De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regeling ten behoeve van het volkstuintencomplex is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent dat in de regels is aangegeven hoeveel bebouwing per volkstuin is toegestaan.

Sport

De sporthallen aan de Wilgenlaan en aan de Anjerdreef hebben een sportbestemming. Op beide percelen is tevens de aanduiding 'sporthal' opgenomen. Naast de sportvoorziening is tevens ondersteunende horeca toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

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 – Railverkeer, Verkeer - Wegverkeer en Verkeer – Verblijfsgebied

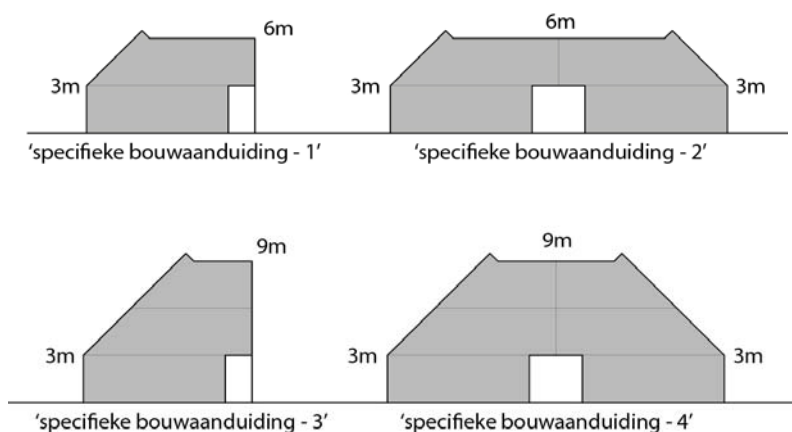
In het plan zijn vier verschillende verkeersbestemmingen opgenomen. "Verkeer – Railverkeer" is opgenomen voor de Randstadrail aan de zuidzijde van het plangebied. De bestemming "Verkeer - Wegverkeer" is opgenomen voor wegen met een gebiedsontsluitende functie, zoals de Oostersingel en Planetenweg. De bestemming "Verkeer" is opgenomen voor wegen met een buurtontsluitingsfunctie, zoals woonstraten, -erven en pleinen, en de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" voor woonstraten, woonerven en pleinen waar auto's niet zijn toegestaan (langzaamverkeersroutes). Overal binnen de bestemmingen zijn parkeervoorzieningen mogelijk.

Water

De bestemming 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 een verkeersbestemming.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen in het plangebied. Daarbij is – conform de vigerende bestemmingsplannen - 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. In afwijking van het voorgaande mag de goothoogte ter plaatse van het figuur 'gevellijn' niet meer dan 3 meter bedragen. Indien op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3' of 'specifieke bouwaanduiding - 4' is opgenomen, mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse niet meer bedragen dan in de onderstaande profielen is weergegeven. Deze regeling is opgenomen voor de woningen in Sterrenwijk.



Afbeelding 2.2: profielen woningen Sterrenwijk.

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

Tot slot is voor de drive-in woningen in de Componistenbuurt een specifieke regeling voor dakopbouwen opgenomen (zie paragraaf 2.3).

Dubbelbestemmingen

Leiding – Brandstof

Voor de aanwezige brandstofleiding is de dubbelbestemming "Leiding – Brandstof" opgenomen. Het betreft een DPO-leiding P31. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding en daarmee tevens de externe veiligheid. In de regels is een differentiatie opgenomen naar leidingsoort, de overige leidingen worden hieronder besproken. Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de gasleiding dat toelaten. Dit dient door de leidingbeheerder beoordeeld te worden. Daarnaast dienen deze in overstemming te zijn met de onderliggende reguliere bestemming(en).

Leiding – Riool

Voor de aanwezige hoofdtransport rioolpersleidingen is de dubbelbestemming “Leiding – Riool” opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende hoofdpersrioleringen. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na afwijgingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Archeologie 3, 5 en 6

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied drie dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemming “Waarde – Archeologie 3” is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m² en 50 cm diep. Voor gronden gelegen binnen zone V is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 500 m² en 1,0 m diep. Tot slot is voor de gronden gelegen binnen zone VI de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 1.000 m² en 2,5 m 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 omgevingsvergunningstelsel 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. Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ bewaard. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld kunnen worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Voor de gronden die een waterstaatkundige functie hebben en waar de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is, is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” opgenomen.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Het betreft de waterkeringen langs de Noordeindse Vaart, Rodenrijse Vaart en de Klapwijkse Vaart. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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 regeling voor dakkapellen. 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 aanduidingsregels

Voor het LPG-station aan de Wilgenlaan is een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – LPG' opgenomen. Binnen deze veiligheidszone zijn geen (beperkt) kwetsbare functies toegestaan. Ook zijn de aanwezige monumenten voorzien van een aanduiding.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor (onbebouwde) gronden en bouwwerken, alsmede voor het gebruik van een gedeelte van een woning als bed & breakfast of voor beroep aan huis. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland, die op 29 april 2014 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

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 standaardregeling 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. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden, onder meer voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en het wijzigen van dubbelbestemmingen en aanduidingen.

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

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

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 is het voorliggende bestemmingsplan conserverend en worden er geen nieuwe woningen of voorzieningen bij recht mogelijk gemaakt, 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:

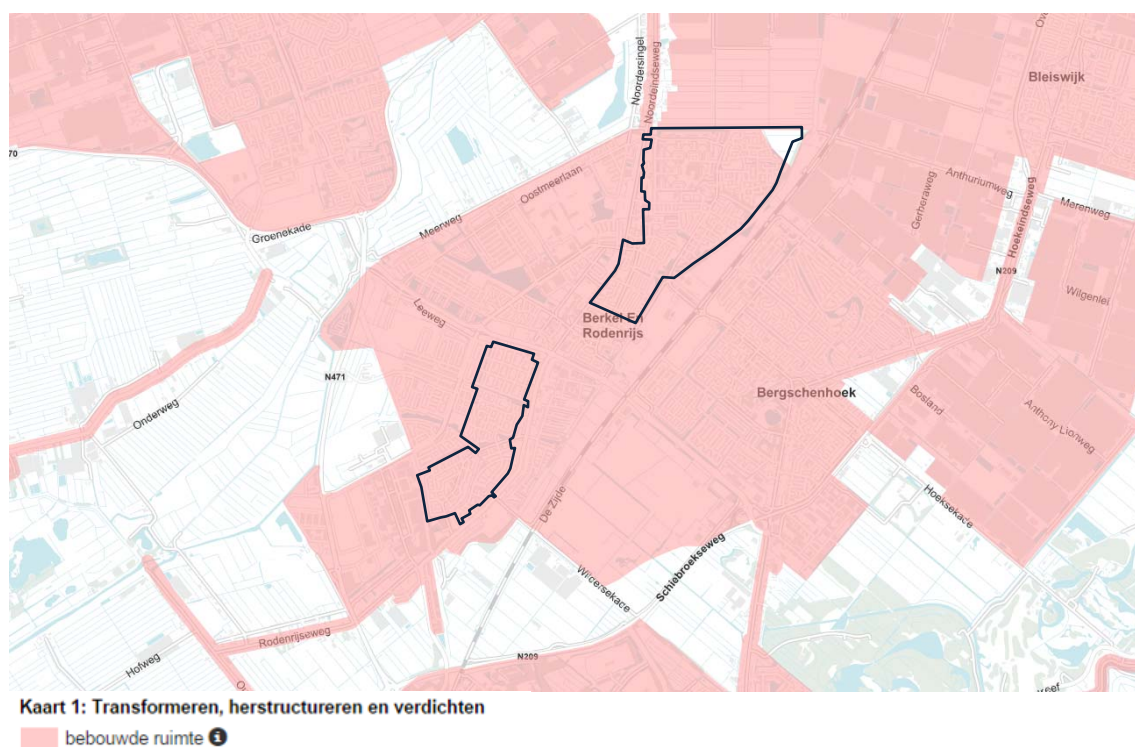
1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

Het plangebied is in het Programma Ruimte vrijwel geheel aangeduid als bestaande bebouwde ruimte, met uitzondering van de agrarische gronden aan de noordoostzijde van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt bovendien geen nieuwe woningen bij recht mogelijk, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte

Verbanden tussen Visie, Programma Ruimte, Programma Mobiliteit en Verordening Ruimte

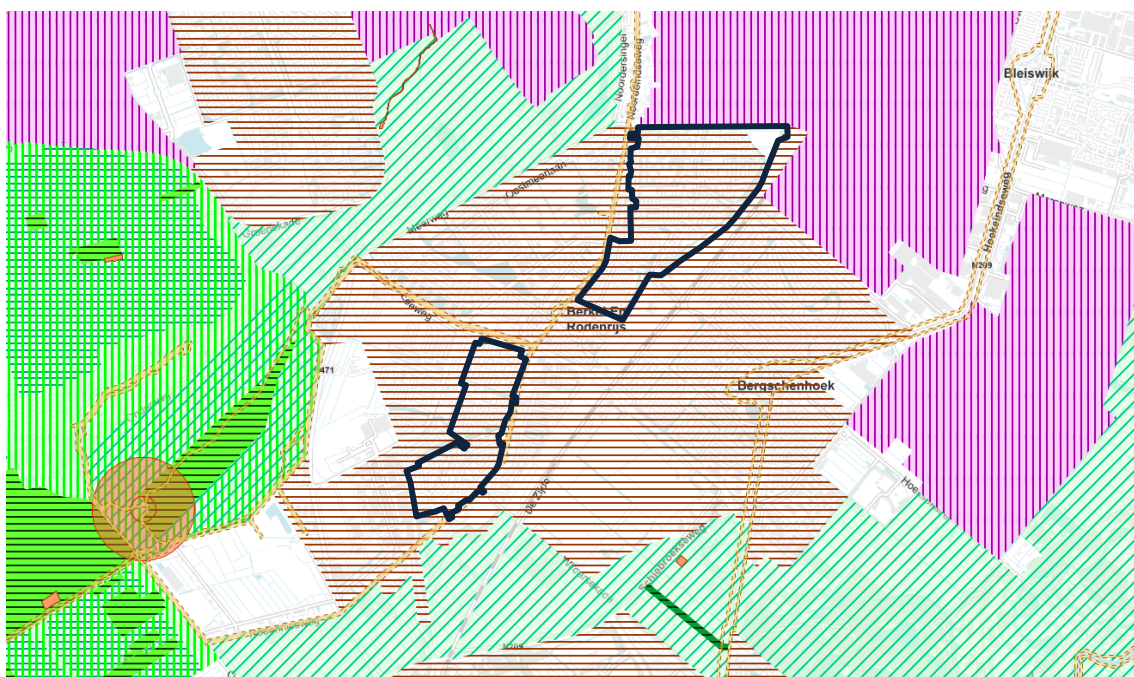
In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels moeten door gemeenten worden verwerkt in bestemmingsplannen. Voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

In de Verordening Ruimte 2014 is het voorliggende plangebied aangeduid als stedelijke agglomeratie. Daarnaast zijn de waterkeringen langs de Noordeindse Vaart, Rodenrijse Vaart en de Klapwijkse Vaart aangeduid als 'regionale waterkering'. Conform de Verordening Ruimte dient de regionale waterkering, alsmede de daarbij behorende beschermingszone, als zodanig bestemd te worden. In het voorliggende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, teneinde de instandhouding van de aanwezige waterkeringen te waarborgen.

Vanuit de Verordening Ruimte 2014 gelden er verder geen verplichtingen met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan (zie afbeelding 3.2).



Afbeelding 3.2: uitsnede Verordening Ruimte 2014

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

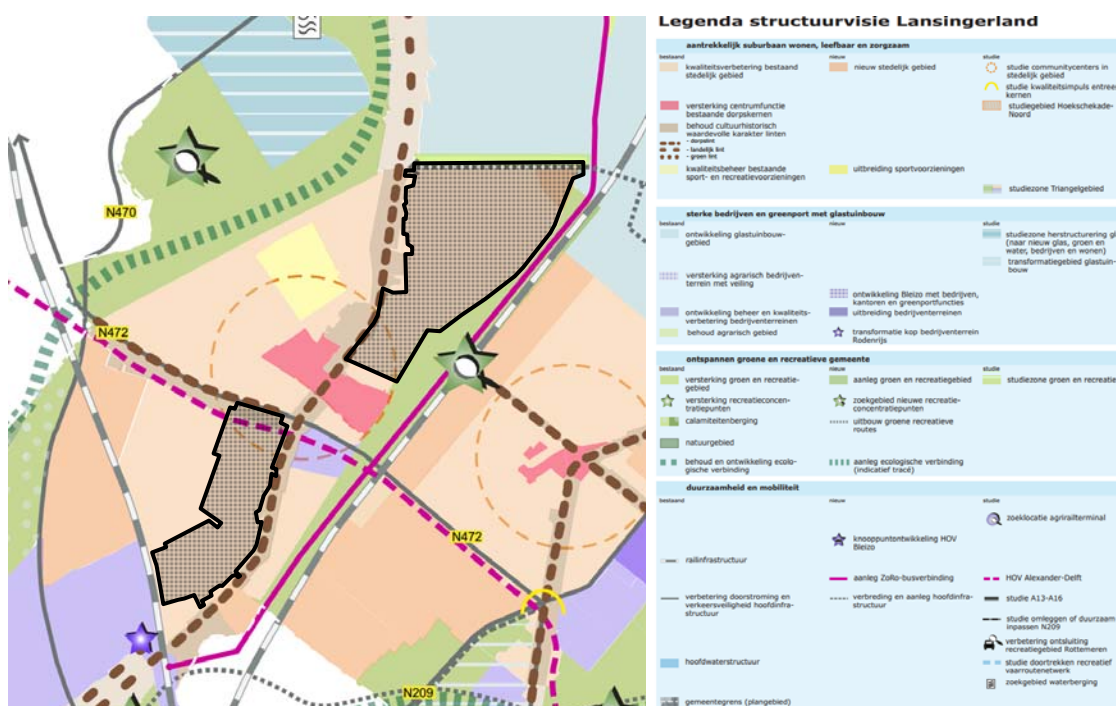
Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde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

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk

deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

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

Lansingerland is onderdeel van een groter geheel. Dit geldt zeker voor de groen en recreatie-structuur. Aan de oostkant ligt de Groenblauwe Slinger, die het Rottemeregebied verbindt met het Bentwoud. Lansingerland heeft dan ook een belangrijke regionale functie als recreatief uitloopegebied.



Afbeelding 3.3: Uitsnede structuurvisie Lansingerland 2025

In de structuurvisiekaart is het plangebied grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De agrarische gronden aan de noordoostzijde van het plangebied zijn aangemerkt als nieuw stedelijk gebied. Een van de hoofddoelen binnen Lansingerland is het verkrijgen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. De karakteristieke dorps-sfeer van Berkel en Rodenrijs 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.

De agrarische driehoek aan de noordoostzijde van het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als nieuw stedelijk gebied. In dit gebied worden op middellange termijn circa 75 woningen voorzien. Vooralsnog is deze ontwikkeling niet aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ter plaatse in een conserverende (agrarische) bestemming.

In de structuurvisiekaart is daarnaast een indicatief tracé opgenomen voor een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding (HOV) van Rotterdam Alexander, door Bergschenhoek, Berkel via Pijnacker naar Delfgauw en Delft (HOV Alexander – Delft). De Klapwijkseweg – die direct ten noorden van het plangebied is gelegen – is daarbij aanmerkt als indicatief tracé. De eventuele aanleg van de HOV-verbinding heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Woonvisie 2009 – 2013

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

Binnen het doel 'vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod' is het de bedoeling extra aandacht te creëren voor ouderen, (koop)starters, huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Enkele relevante uitvoeringsmaatregelen zijn het laten voldoen van zoveel mogelijk nieuwe woningen aan de WoonKeur en het aangeven in nieuwe bestemmingsplannen met woningbouwlocaties hoeveel sociale huur- en/of koopwoningen en/of kavels voor particulier opdrachtgeverschap bedoeld zijn.

Binnen het doel 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' is het de bedoeling om levensloopbestendige, leefbare, veilige, bereikbare en groene woonmilieus te realiseren. Er moeten woonservicezones worden gerealiseerd en bij de uitwerking van bouwplannen binnen de bebouwde kom moet ervoor worden gezorgd dat de openbare ruimte is afgestemd op het gebruik door ouderen en dat wordt voldaan aan de veiligheidseisen. De ingezette verbetering van de bereikbaarheid van bushaltes en versterking van het OV moet worden voortgezet en er moet worden geïnventariseerd in welke wijken zich parkeerproblemen voordoen. Er moet wijkgericht worden gewerkt en er moet worden gedefinieerd aan welke groeneisen nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen. Dergelijke uitvoeringsmaatregelen worden niet geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Binnen het doel 'versterken van een duurzame woon- en leefomgeving' gaat het om energiebesparing en meer speelvoorzieningen. In het voorliggende bestemmingsplan worden ruime mogelijkheden geboden aan speelvoorzieningen.

Economische visie 2011-2016

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

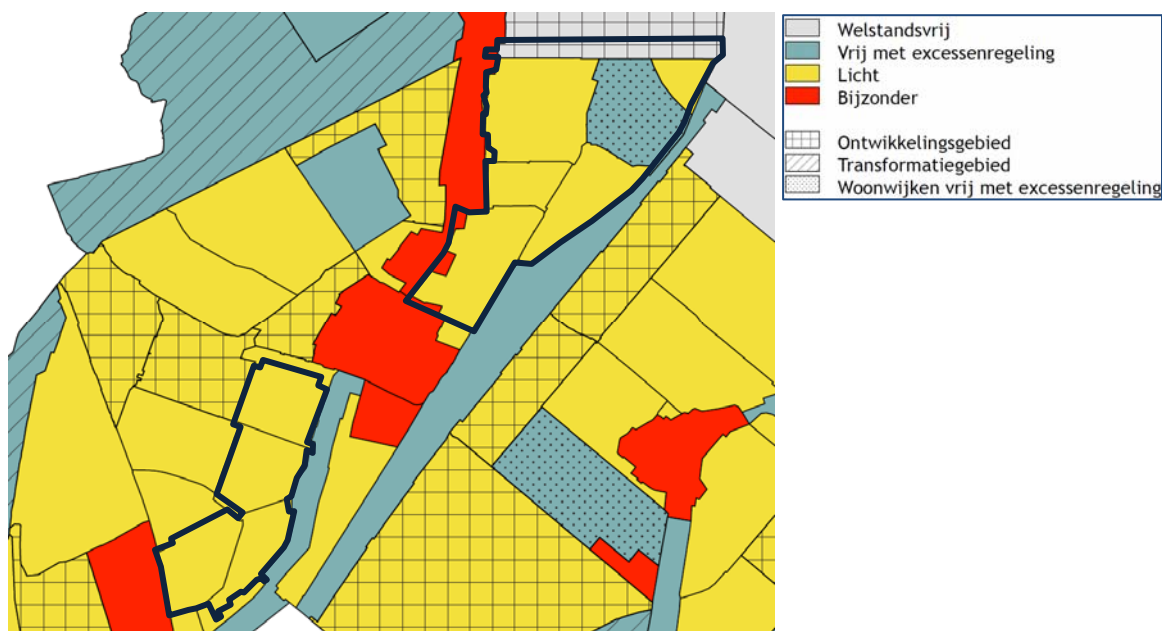
van deze acties is nodig voor realisering van de visie en versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie.

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 3.4: Uitsnede welstandsnota Lansingerland

Vrijwel het gehele plangebied, met uitzondering van de Edelsteenwijk, is gelegen binnen het welstandsniveau "Licht" (zie afbeelding 3.4). Bij dit welstandsniveau is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Voor de Edelsteenwijk geldt het welstandsniveau "Vrij met excessenregeling". Bij dit welstandsniveau zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen.

Voor de bebouwing langs de Noordeindseweg geldt het welstandsniveau “Bijzonder”. Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

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.

Voor zover het parkeren betreft, wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de ‘Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland’, die op 29 april 2014 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorge-noemde nota. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

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 CO₂-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:
 - o de bescherming van flora en fauna;
 - o de volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - o 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 2009².

- 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 verlenen³. 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 ecosysteemen 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 (streng) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2 Onderzoek en conclusie

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden – behoudens de gewijzigde dakopbouwenregeling - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregelingen. Gezien het conserverende karakter van voorliggend plan, zijn er vooralsnog geen verplichtingen vanuit de Ffw. Aanvullend geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een gebied dat onder de Nbw valt en is evenmin gelegen binnen de EHS. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Aangezien voorliggend plan volledig conserverend is, is externe werking op verder weg gelegen Natura 2000-gebieden uitgesloten. Alleen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen die een (grote) toename aan stikstofemissie veroorzaken, dient middels een zogenaamde habitattoets onderzocht te worden of er (significante) negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en/of soorten waarvoor de Natura2000-gebieden in de (wijde) omgeving als zodanig zijn aangewezen.

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

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

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

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

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

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

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan

150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 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 waterberingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2. Provinciaal beleid

Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

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

genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

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

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015* in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de 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

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Het hoogheemraadschap hanteert in nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden het standstill-beginsel, waarbij getoetst wordt aan de provinciale normen voor wateroverlast.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

Ten slotte is in 2012 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Waterbeheer en watertoets

De 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. De belangrijkste doelstelling van dit beleidskader is op hoofdlijnen aan te geven op welke manier Delfland invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast.

De basis voor het beleid beperken en voorkomen wateroverlast wordt gevormd door zes algemene uitgangspunten, die zowel voor het op orde brengen als voor het op orde houden van het watersysteem gelden:

1. Norm als ijkpunt;
2. Effectgericht: functioneren van het hele watersysteem staat centraal;
3. Stand-still beginsel;
4. Gebiedsgericht: samen met het gebied;
5. Marktgericht: hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten;
6. Alle oplossingen meewegend.

Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen. Deze normen zijn geformuleerd als overstromingskansen vanuit het oppervlaktewater, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht.

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.

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

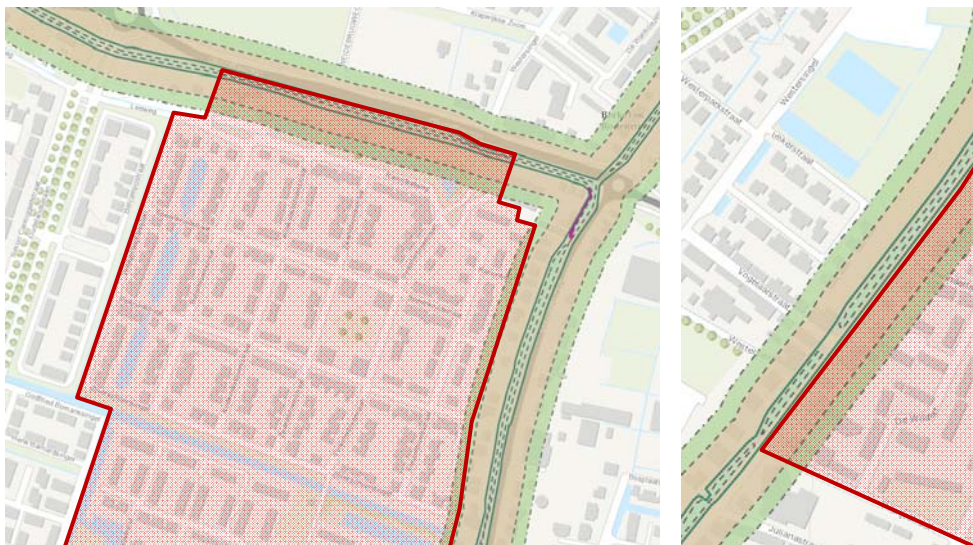
Het plangebied omvat de woongebieden ten noorden en zuiden van de historische dorpskern van Berkel en Rodenrijs. Binnen het woongebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig. Voor het overige deel is het plangebied grotendeels verhard.

Het voorliggende plan is vrijwel volledig conserverend van aard en maakt – behoudens de gewijzigde dakopbouwregeling - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Veiligheid

In het plangebied zijn diverse waterkeringen gelegen. Parallel aan de Noordeindse Vaart, Rodenrijse Vaart en Klapwijkse Vaart bevinden zich boezemwaterkeringen. De beschermingszone van deze waterkeringen zoals opgenomen in de Legger Waterkeringen is op de verbeelding weergegeven en voorzien van een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het bestemmingsplan voorziet geen ontwikkelingen in de beschermingszone.

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



Afbeelding 5.1: detailuitsnede Legger Regionale waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland (links: Berkel-Zuid, rechts: Berkel-Noord)

Oppervlaktewatersysteem

Berkel-Zuid ligt in de deelpolders Westpolder, Nieuwe Rodenrijsche Droogmakerij en Oudeland, die gelegen zijn binnen de Polder Berkel. Het peil van de Westpolder en de Nieuwe Rodenrijsche Droogmakerij bedraagt NAP -5,92. Het peil van de polder Oudeland bedraagt NAP -3,27.

Berkel-Noord ligt zowel in de Noordpolder als (voor een klein deel) in de Zuidpolder, die beide deel uitmaken van de Polder Berkel. Het polderpeil van de Noordpolder bedraagt NAP -6,42. Het peil van de Zuidpolder bedraagt NAP -5,88.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het voornaamste oppervlaktewater in het plangebied wordt gevormd door de diverse watergangen in het plangebied. Het gaat daarbij zowel om primaire watergangen, als ook diverse secundaire wateren. De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren zijn bestemd als "Water". Daarnaast is voor de onderhoudsstroken langs de primaire watergangen een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van watergangen. Mochten zich in de toekomst ontwikkelingen aandienen, dan dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsstroken van de watergangen. Dit is geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap.



Afbeelding 5.2: primaire watergangen zoals opgenomen in de Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland (links: Berkel-Noord, rechts: Berkel-Zuid)

Wateroverlast

In Polder Berkel is sprake van een wateropgave. Voorliggend plan is echter grotendeels conserverend: het maakt geen ontwikkelingen of een toename van verharding mogelijk, waardoor het geen invloed heeft op het waterbergingstekort. Indien in de toekomst ontwikkeling plaatsvinden moet worden gezien hoe met de wateropgave wordt omgegaan.

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 conserverend is, 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

In het plangebied zijn twee riooloverstorten van gemengde rioleringsstelsels aanwezig (aan de Wilgenlaan). Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige 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.

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

Keur en Legger

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

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

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het hoogheemraadschap van Delfland. 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 boezemwatergangen en de overige primaire wateren in het plangebied ligt bij het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de secundaire wateren ligt bij de eigenaren van de aangrenzende percelen en het water zelf. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is eveneens voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen dan wel de eigenaren van het betreffende water. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

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. De onderhoudsstroken langs primaire watergangen een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen.

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 aanwezige waterkeringen en onderhoudsstroken zijn voorzien van een dubbelbestemming.

Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Als gevolg van de ontvangen vooroverlegreactie zijn enkele ondergeschikte (tekstuele) aanpassingen in de waterparagraaf aangebracht. Daarnaast zijn er enkele leidingen voorzien van planologische bescherming.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden, waarbij de Monumentenwet 1988 werd gewijzigd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg 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 archeologievriendelijke alternatieven.

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

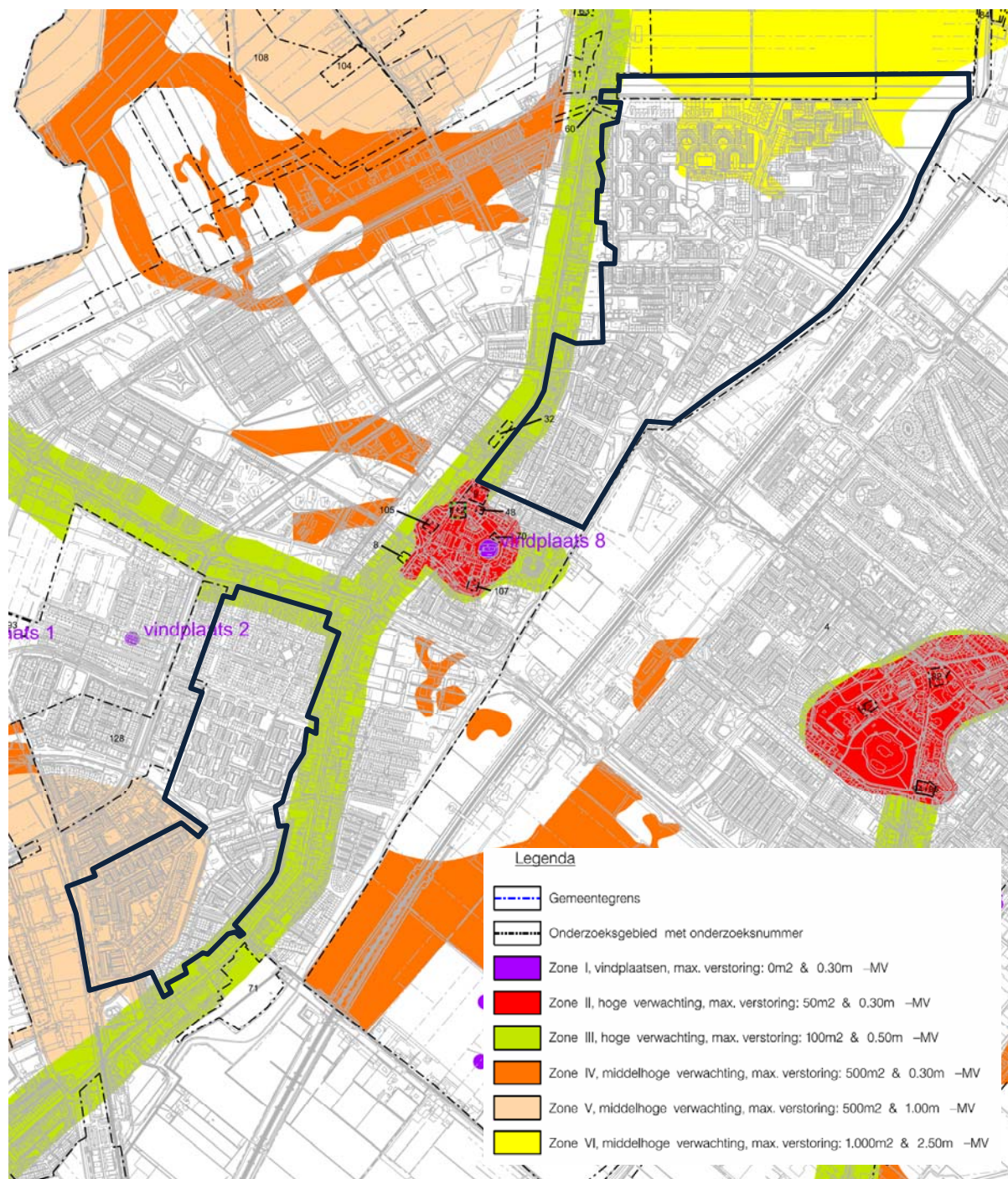
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland”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

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid (d.d. 28 maart 2013, zie afbeelding 6.1). 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 hebben de bebouwingslinten Noordeindseweg, Rodenrijseweg en Klapwijkseweg een hoge archeologische verwachtingswaarde (groen). Hier is – zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek - een maximale verstoring van 100 m² en 0,50 m – maaiveld (MV) toegestaan. De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn aangeduid als zone met middelhoge archeologische verwachting (licht oranje). Hier is een maximale verstoring toegestaan zonder archeologisch onderzoek uit te voeren van 500 m² en 1,00 m – MV. Tot slot zijn de gronden aan de noordzijde van het plangebied aangeduid als zone met middelhoge archeologische verwachting (geel). Hier is een maximale verstoring toegestaan zonder archeologisch onderzoek uit te voeren van 1.000 m² en 2,50 m – MV. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland

Vertaling in bestemmingsplan

Omdat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan, is archeologisch onderzoek in het kader van voorliggend plan niet noodzakelijk.

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied drie dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemming "Waarde – Archeologie 3" is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m² en 50 cm diep. Voor gronden gelegen binnen zone V is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 500 m² en 1,0 m diep. Tot slot is

voor de gronden gelegen binnen zone VI de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 1.000 m² en 2,5 m diep.

In Lansingerland komen nog twee andere archeologische dubbelbestemmingen voor: “Waarde – Archeologie 1” voor zone I (verstoring 30 cm diep en 0 m²) en “Waarde – Archeologie 4” voor zone IV (verstoring 30 cm diep en 500 m²). Deze komen echter niet voor in het plangebied “Berkel I”.

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.

Conclusie

Ten behoeve van het veiligstellen van archeologische (verwachtings)waarden zijn ter plaatse van de gronden waar een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2”, “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Archeologie 5” en “Waarde – archeologie 6” 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 uitgebuit.

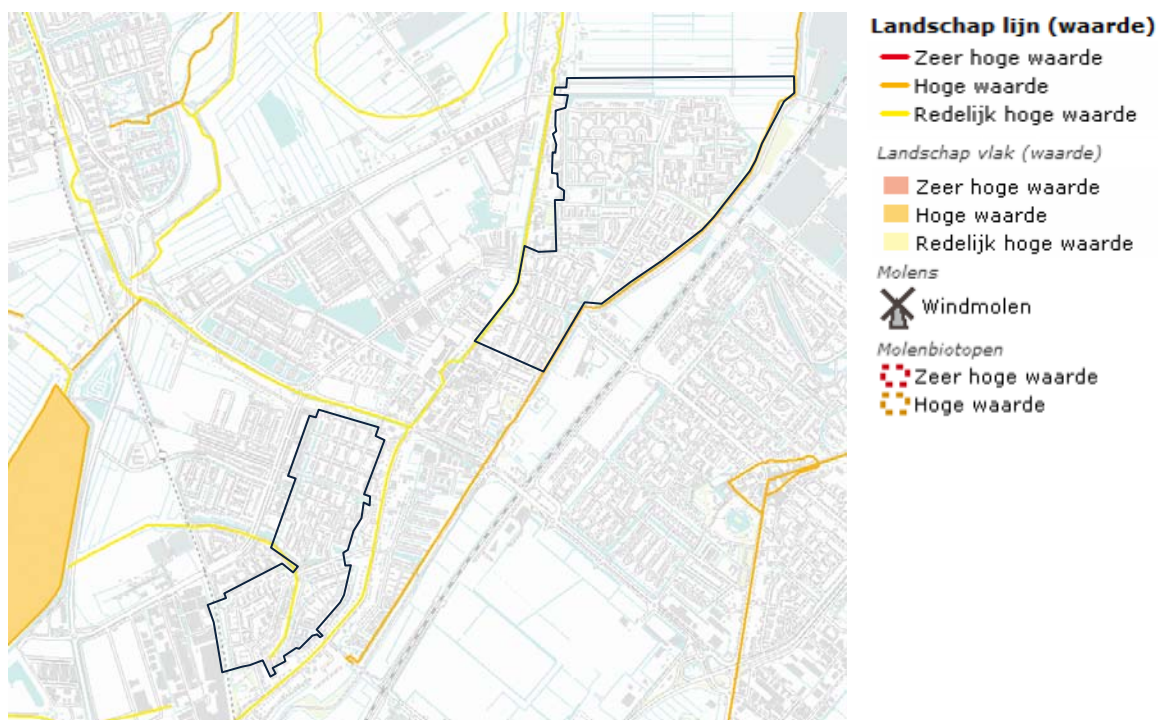
Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. 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.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

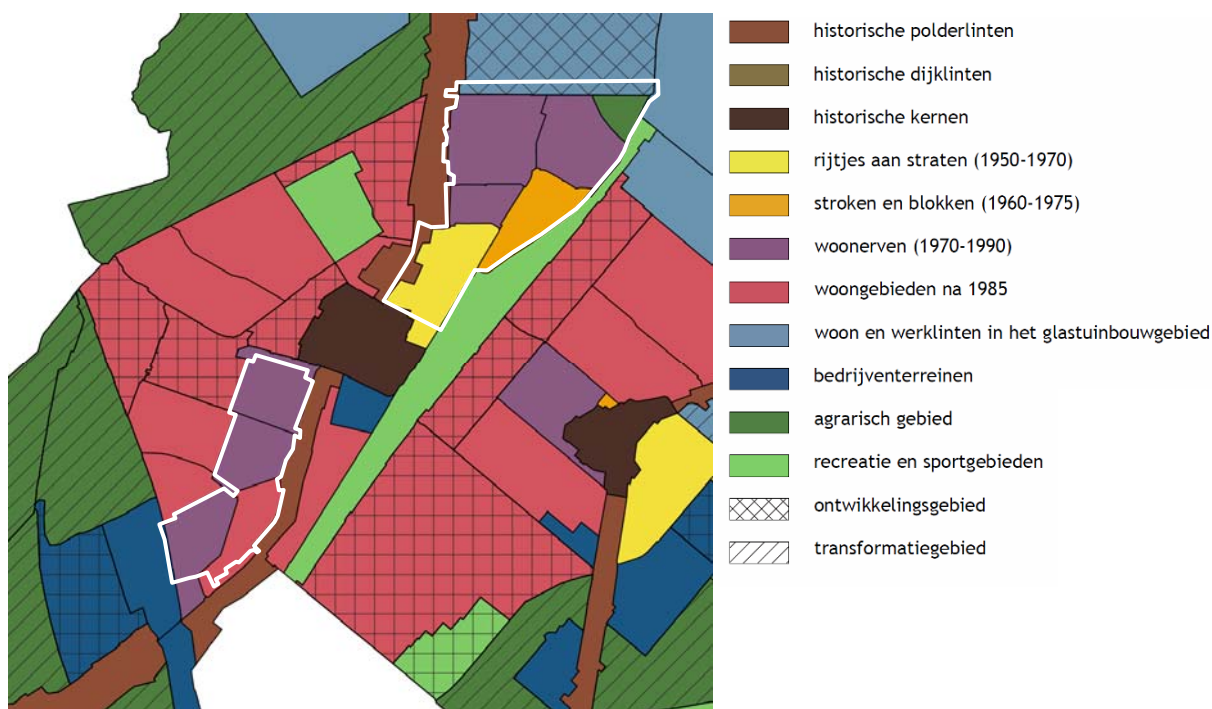
Op grond van de cultuurhistorische verwachtingskaart van de provincie Zuid-Holland is de Noordeindseweg aangeduid als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. De Noordeindseweg is een historisch bebouwingslint, dat beter dan andere linten zijn oorspronkelijk karakter heeft behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten.

Naast de Noordeindseweg is ook de voormalige polderkade van de Berkelsche Polder aangeduid als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde vanwege de oorspronkelijke polderbedijking. De oude polderbedijking is binnen het plangebied nog gedeeltelijk zichtbaar aan de waterloop langs de Bastille. Van belang is de herkenbaarheid van de oude polders in het landschap.

De landscheiding tussen Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs dateert uit de 15^e eeuw en is aangeduid als landschappelijke lijn van hoge waarde. Een landscheiding wordt doorgaans gevormd door een waterkerende dijk of kade. Ze werden opgeworpen op de grens van gebieden omdat het waterpeil niet overal hetzelfde was.

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.



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

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.3) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied grotendeels aangeduid als woongebied, bestaande uit rijtjes aan straten (1950-1970), stroken en blokken (1960-1975), woonerven (1970-1990) en woongebieden na 1985. Voor nieuwe woongebieden (na 1985) geldt 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. Dorp Noord ('rijtjes aan straten') is een oudere uitbreidingswijk, met een eenvoudige structuur van rechte woonstraten met rijen eengezinswoningen eraan, in een strakke rooilijn met de voorzijde gericht op de straat. De stedenbouwkundige structuur van de Componistenwijk ('stroken en blokken') wordt bepaald door de compositie van verkeerswegen, de groen- en waterstructuur en de bebouwing daartussen. Er is een sterke samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen. Het ruim gedimensioneerde groen en het water zijn geen restruimte, maar een belangrijk structurend stedenbouwkundig element in het gebied, met een zelfstandige rol. Derhalve zijn deze groene ruimten in dit bestemmingsplan als 'Groen' bestemd. Er is veel groene open ruimte met

strakke stroken of blokken midden daarin en parkeren geconcentreerd in hoven. De wijk bestaat uit één of meer architectonische eenheden. Bebouwingspatronen worden soms meerdere malen herhaald (stempels). Stroken kunnen zo zijn geplaatst dat zij haken of hoven vormen; straatwanden zijn er niet of nauwelijks.

De overige wijken in Berkel I bestaan uit woonerven. Woonerven zijn gerealiseerd vanaf het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw, tot ongeveer 1995. Dit type woongebieden, waarin veel aandacht is besteed aan de menselijke maat en schaal, is een reactie op het bouwen van de jaren daarvoor. De stedenbouwkundige structuur van woonerven wordt bepaald door wijkontsluitingswegen vanaf het omringende wegennet en een vertakte plattegrond binnen de wijk zelf. De wijk als geheel is sterk naar binnen gekeerd; hiërarchie, oriëntatie en monumentaliteit ontbreken. De woonerven zijn bepalend voor de stedenbouwkundige structuur. De kronkelige wegen, het groen, de gebogen vorm van de bouwblokken, met afwisseling in oriëntatie en een relatief geringe bouwhoogte zijn bedoeld om een niet-stedelijke, kleinschalige woonomgeving te creëren in het grootste deel van de wijk.

Naast de voorgenoemde woongebieden is een klein deel van het historische polderlint Noordeindseweg binnen het plangebied gelegen. De polderlinten vinden hun oorsprong in de ontginningsassen in het veengebied. De Noordeindseweg is het polderlint in het noorden van Berkel. Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen en nieuwbouw. De Noordeindseweg heeft beter dan andere linten zijn oorspronkelijk karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Het woonhuis aan de Noordeindseweg 52 (zie afbeelding 6.4) is aangemerkt als gemeentelijke monument.



Afbeelding 6.4: gemeentelijk monument aan de Noordeindseweg 52 (bron: Wikipedia)

Tot slot is de agrarische driehoek aan de noordoostzijde van het plangebied aangeduid als agrarisch gebied. Het agrarisch landschap van Lansingerland gaat grotendeels terug op de 18^{de} - en 19^{de} eeuwse droogmakerijen. Deze zijn ontstaan door droogmaking van de uitgestrekte plassen, die het eindresultaat waren van de grootschalige vervening vanaf de Middeleeuwen. Het agrarisch landschap ligt in de droogmakerijen en bestaat uit groene, open gebieden met agrarisch grondgebruik: bouwland en weiland.

Vertaling in bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt – behoudens de gewijzigde dakopbouwenregeling - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestaande cultuurhistorische waarden worden daarmee niet aangetast. In aanvulling daarop is het gemeentelijk monument aan de Noordeindseweg 52 voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Daarbij is in de regels bepaald dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het aldaar aanwezige monument.

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.

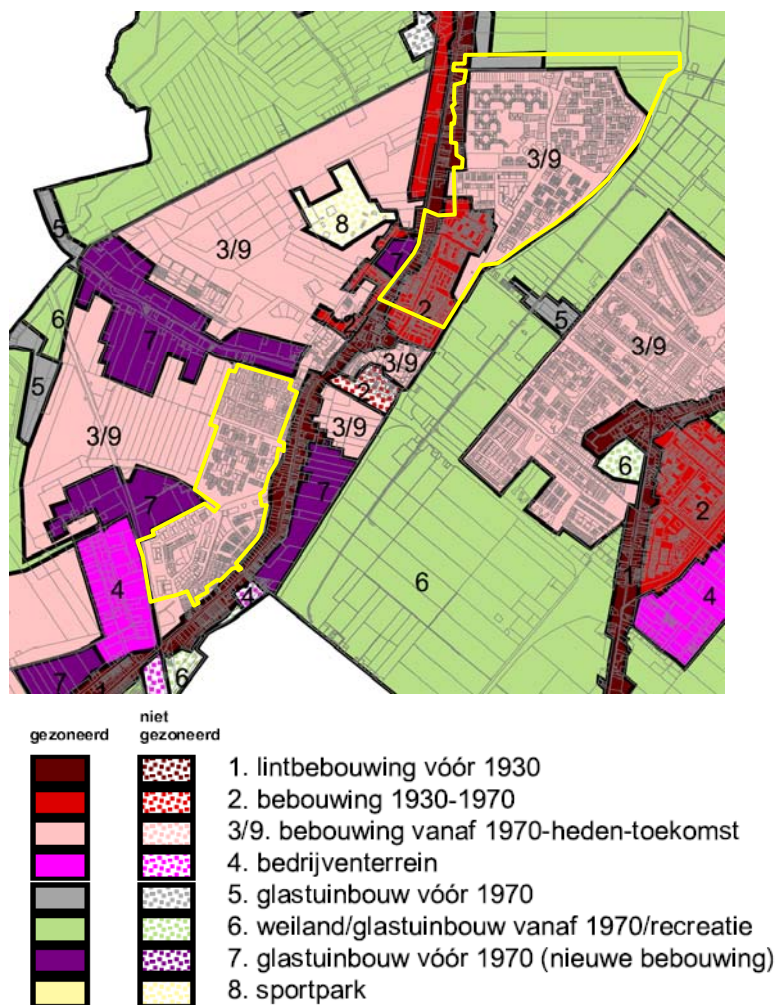
Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen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

De bebouwing langs de Noordeindseweg is gelegen binnen zone 1 'lintbebouwing vóór 1930'. De menselijke activiteiten concentreerden zich tot circa 1930 in deze gebieden. Het gebied wordt gekenmerkt door een 'willekeurige' afwisseling tussen woonbebouwing en bedrijvigheid. Het gebied is nooit integraal opgehoogd. Als gevolg van de langdurige menselijke activiteiten komen matig verhoogde gehalten van metalen voor. Deze zone kenmerkt zich door een hoge variabiliteit in gehalten.

Het zuidelijke deel van Berkel-Noord is gelegen binnen zone 2 'bebouwing 1930-1970'. Deze zone bestaat uit de woongebieden die na 1930 tot circa 1970 zijn gebouwd. Deze woongebieden zijn (geografisch) aansluitend op zone 1 gebouwd. De woongebieden zijn in het verleden nooit integraal opgehoogd. De bodemkwaliteit in deze zone is relatief schoner dan in zone 1.

Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen zone 3/9 'bebouwing vanaf 1970-heden-toekomst'. Deze gecombineerde zone bestaat uit de woongebieden die na 1970 zijn ontwikkeld en gebieden die nieuw te ontwikkelen zijn op gebieden die nu of onlangs nog uit weiland of glastuinbouw (vanaf 1970) bestonden. Aangezien de gebruikshistorie, het bodemtype en de gebiedstypering overeenkomen zijn zone 3 en 9 samengevoegd tot één zone. De bodemkwaliteit is zowel in de bovengrond als de ondergrond relatief schoon. De variabiliteit in gehalten is relatief laag ten opzichten van de overige zones.

De agrarische driehoek aan de noordoostzijde van het plangebied, alsmede de groene buffer aan de noordzijde van het plangebied, zijn gelegen in zone 6 'weiland/glastuinbouw vanaf 1970/recreatie'. De bodemkwaliteit van deze zone is schoner dan de bodemkwaliteit van glastuinbouw van vóór 1970. Dit komt vooral tot uitdrukking in de kwaliteit van de bovengrond. Het variabiliteitspercentage voor de boven- en ondergrond is weinig verschillend. Zowel de boven- als ondergrond is laag variabel.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen nieuwe functies en/of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt, gelden er in principe geen belemmeringen vanuit de Wet bodembescherming.

7.2.3 Conclusie

In voorliggend plan worden geen nieuwe functies en/of uitbreidingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

7.3. Akoestische aspecten

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Binnen het plangebied zijn diverse geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) aanwezig, alsmede enkele ontsluitingswegen. In het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en is geen sprake van reconstructies van wegen. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

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 NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. 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.

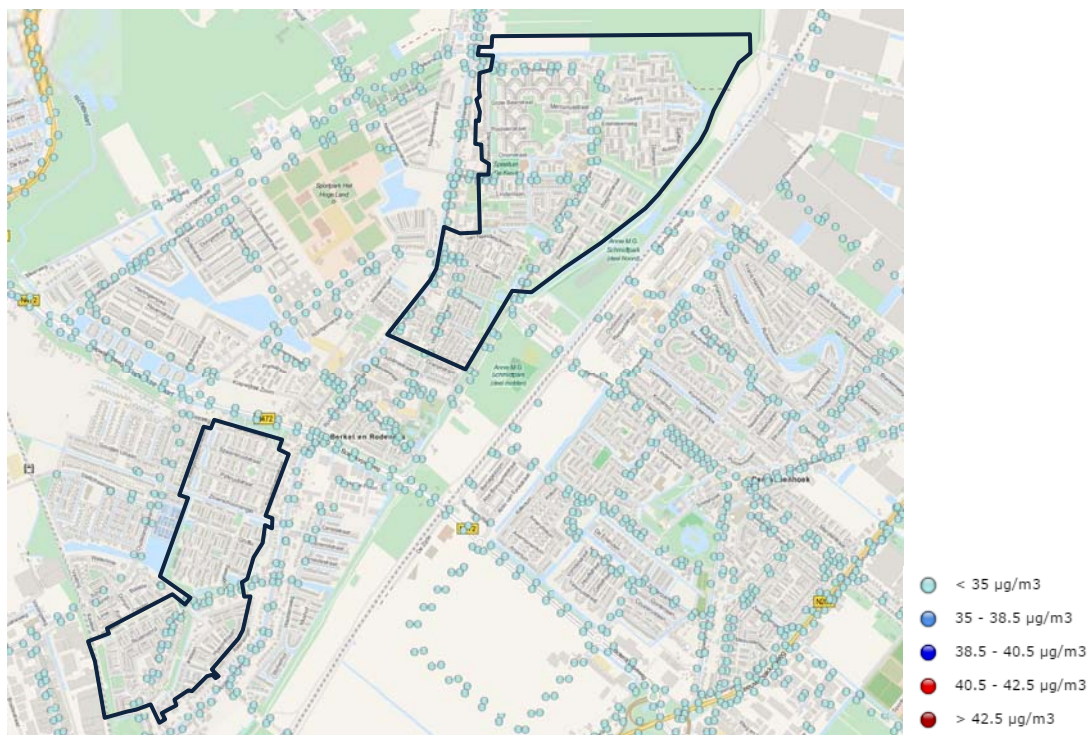
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.4.2 Onderzoek

Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ van belang.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald.

In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de belangrijkste wegen in het plangebied weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 7.2: jaargemiddelde concentratie NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ (peiljaar 2015).

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de belangrijkste wegen in het plangebied voor de voorgenoemde stoffen maximaal 24 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. De trend is dat de emissies en de achtergrondconcentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} 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 bedrijfsmatige, recreatieve, culturele of andere hinder veroorzakende 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

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe functies toestaat, is toetsing aan de richtafstanden niet van toepassing. Door DCMR is een gebiedsinventarisatie uitgevoerd, die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd. In deze gebiedsinventarisatie zijn alle niet-woonfuncties in beeld gebracht. Voor een overzicht van deze functies wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de verschillende functies in het plangebied voorzien van een passende bestemming. Zo zijn basisscholen, kerkgebouwen en andere maatschappelijke voorzieningen voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Kantoren, detailhandel en dienstverlenende functies zijn ondergebracht binnen een gemengde bestemming, waardoor deze functies onderling uitwisselbaar zijn en er meer flexibiliteit ontstaat.

Bedrijven zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bedrijven tot en met milieucategorie 1 toegestaan, met een hindercontour van 10 meter. Dergelijke bedrijven worden passend geacht binnen een woonomgeving. De bestaande bedrijven aan de Sterrenweg 11 en Noordeindseweg 24 zijn voorzien van een maatwerkbestemming. Ter plaatse zijn aannemersbedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Indien zich in de toekomst andere bedrijven op de voorgenoemde locaties willen vestigen, zijn uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 1 toegestaan.

Tot slot is binnen de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'. Bedrijven passen niet (meer) in een woongebied. Ze veroorzaken overlast door de bedrijfsactiviteiten of het vrachtverkeer of ze ondervinden zelf hinder doordat uitbreidingsmogelijkheden ontbreken. Waar mogelijk werkt de gemeente daarom mee aan de verplaatsing van bedrijven waarbij op de vrijgekomen locaties woningbouw kan worden mogelijk gemaakt. De voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid voorziet hierin. Daarbij moet wel worden voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï lijken er op voorhand geen onoverkomelijke problemen. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke onderbouwing moet de geluidbelasting bij het opstellen van een wijzigingsplan wel worden onderzocht, maar is het – gelet op de situatie - onwaarschijnlijk dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Ook vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering lijken er geen problemen te zijn, omdat de bedrijfspcelen worden omringd door woonbebouwing. Tot slot is in de wijzigingsvoorwaarden opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Deze toets vindt plaats op het moment dat er een concreet bouwplan is.

7.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 spoorwegemplacements 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 van maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen te verhogen.

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

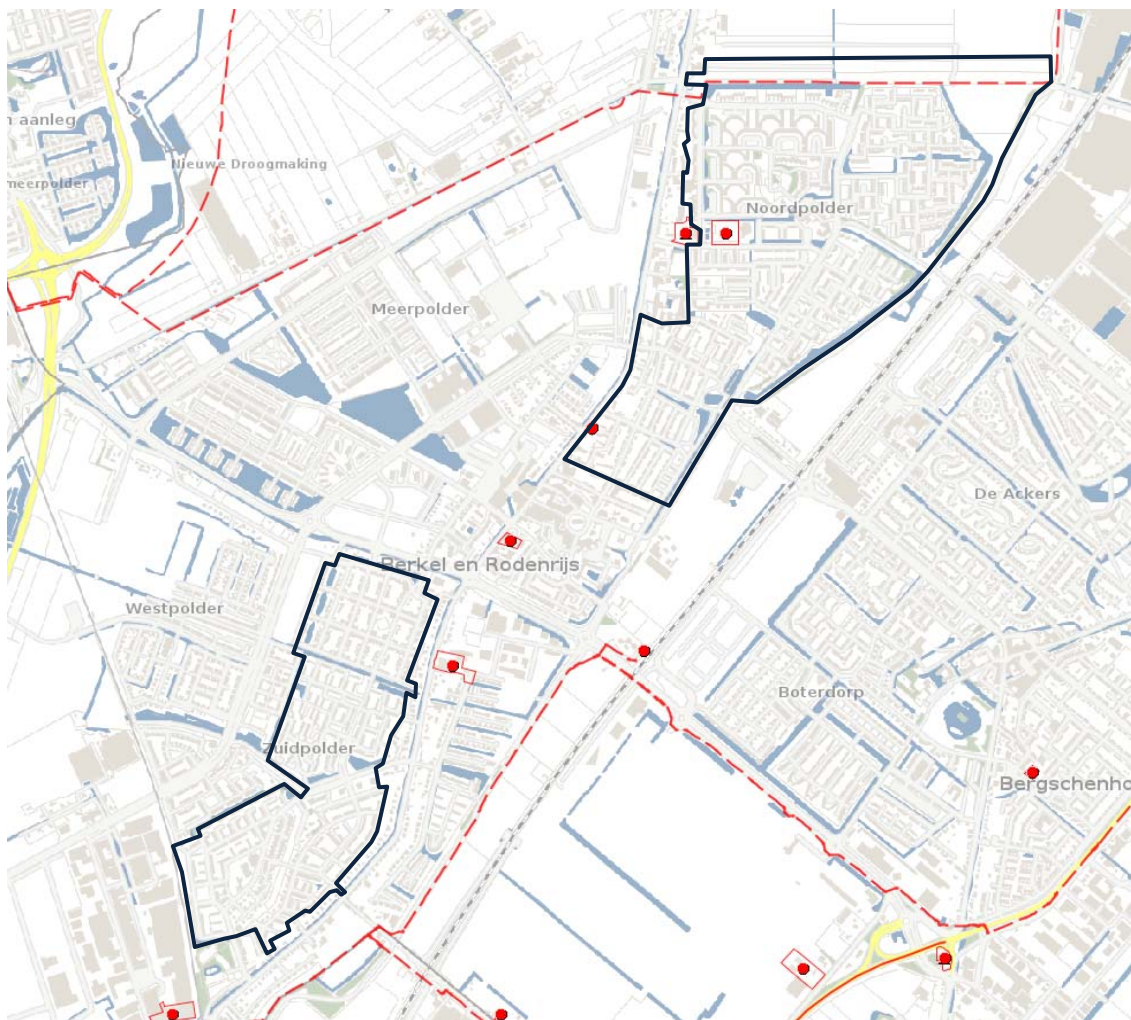
toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

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 invloedsgebiedenkaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het invloedsgebied van een aantal risicobronnen over het plangebied loopt. Deze risicobronnen zijn:

- DPO-leiding;
- Hogedruk aardgasleiding W-521-01;
- Speeltuinvereniging De Kievit;
- Benzineservicestation Van den IJssel B.V.;
- Benzineservicestation Easyfill
- Rotterdam The Hague Airport.

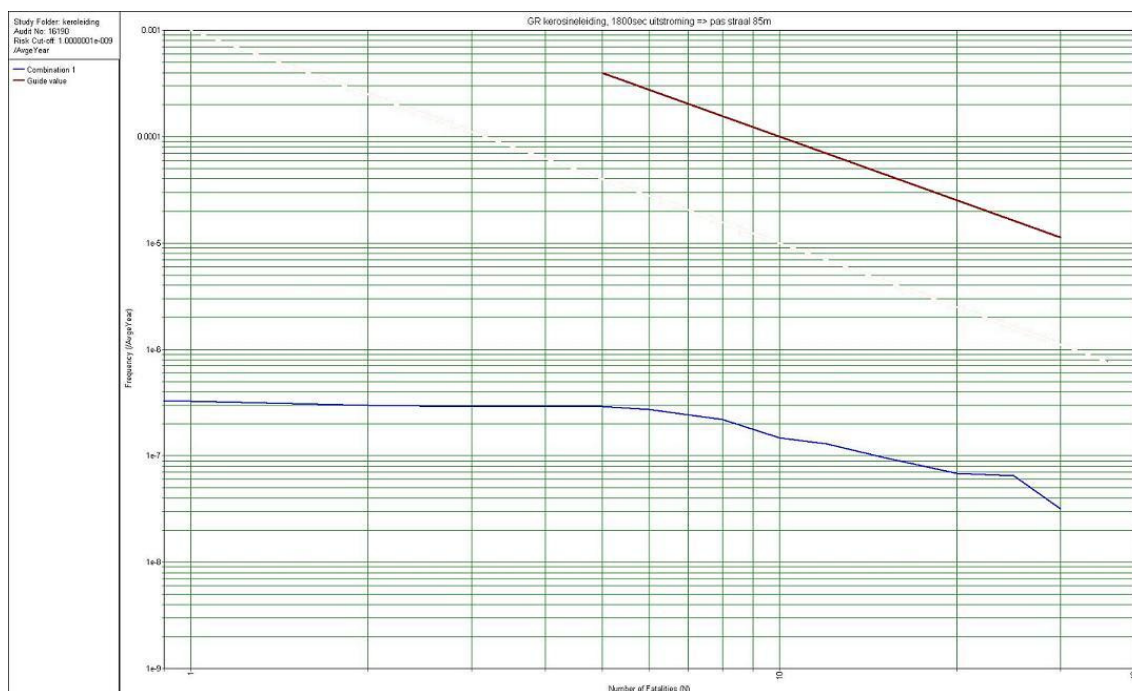


Afbeelding 7.4: risicobronnen plangebied

DPO-leiding

Aan de noordzijde van het plangebied is een DPO-leiding met kenmerk P31 aanwezig. De leiding wordt beheerd door de Defensie Pijpleiding Organisatie en heeft een werkdruk en diameter van respectievelijk 80 bar en 12,75 inch. De leiding heeft daarmee een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden.

Het Ministerie van Defensie heeft aangegeven⁴ dat momenteel en in de toekomst louter vervoer van K2-stoffen⁵ plaatsvindt. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 30 meter. Binnen dit invloedsgebied zijn enkele woningen gelegen. De omgeving van de leiding is verder vrij extensief bebouwd. Daarmee zal er formeel gezien geen sprake zijn van een groepsrisico omdat het aantal slachtoffers van 10 niet gehaald wordt. In het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen wordt dit gegeven bekrachtigd. Hierin is weergegeven dat bij K2 of K3 leidingen het groepsrisico bij een dichtheid van 100 personen per hectare de waarde 0,1 x de oriëntatiewaarde niet wordt gehaald. Voor de volledigheid is door DCMR het groepsrisico berekend⁶. Deze notitie is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van conservatieve aannames de oriëntatiewaarde ter hoogte van Lansingerland niet wordt overschreden (zie afbeelding 7.5). Het groepsrisico is minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zal niet toenemen als gevolg van dit bestemmingsplan. Daarmee is een verantwoording niet noodzakelijk. De belemmeringsstrook is voorzien van een dubbelbestemming "Leiding – Brandstof".



Afbeelding 7.5: Oriëntatiewaarde DPO-leiding

⁴ Brief "Planologische inpassing brandstofleidingen DPO", Commando DienstenCentra – Ministerie van Defensie, 2011029896 d.d. 30 september 2011

⁵ Hieronder vallen de gassen/vloeistoffen die een vlamptpunt hebben van 21-55 °C. Deze stoffen kunnen in een warme omgeving voldoende damp afgeven om tot ontsteking te kunnen komen.

⁶ Verantwoording groepsrisico Berkel I, DCMR milieudienst Rijnmond, documentnummer: 21985844, d.d. 14 juli 2015

Hogedruk aardgasleiding W-521-01

Ten zuidoosten van het plangebied is een aardgasleiding gelegen met kenmerk W-521-01. De exploitant van de leiding is de Gasunie. De leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 12,5 inch. De PR 10^{-6} contour bedraagt 0 meter en de belemmeringenstrook 4 meter. De gasleiding en de belemmeringenstrook zijn fysiek niet binnen het bestemmingsplan gelegen. Het invloedsgebied is circa 30 meter en overlapt een deel van het plangebied. Omdat binnen het invloedsgebied geen nieuwe beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, is een berekening of een verantwoording in principe niet noodzakelijk. Niettemin is voor de volledigheid het groepsrisico berekend⁷. De bepalende kilometer voor het groepsrisico ligt ten oosten van het plangebied ter hoogte van Bergschenhoek, aangezien daar de populatie in het invloedsgebied het grootst is. Het groepsrisico bedraagt 0,05 maal de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan. Er gelden geen belemmeringen voor het plan als gevolg van deze leiding.

Bestrijdbaarheid

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de gemeente. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Hiertoe is onder meer een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

Zelfredzaamheid

De aanwezige woningen en bedrijvigheid zijn niet specifiek bestemd voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet of beperkte zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Het gaat in het plangebied bovendien om gebouwen met maximaal twee tot drie bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De woningen binnen het invloedsgebied zijn in geval van een incident makkelijk te ontvluchten via onder meer de Irislaan, Astersingel en Hyancinthlaan. Deze laatste weg is een geschikte vluchtroute in geval van een incident omdat deze in noordelijke richting uit het invloedsgebied van de gasleiding leidt. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is geconsulteerd. De VRR heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de wijze waarop de risico's zijn verantwoord.

Speeltuinenvereniging De Kievit

Deze speeltuin aan de Wilgenlaan 5 heeft enkele zwembaden. Voor de zwembaden is een chloorbleekloogtank van 1.500 liter op het terrein aanwezig. De chloorbleekloog wordt gebruikt om het zwembadwater te chloreren. De speeltuinenvereniging valt niet onder het Bevi. Volgens de Leidraad Risico-inventarisatie is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. Chloorbleek-

⁷ Verantwoording groepsrisico Berkel I, DCMR milieudienst Rijnmond, documentnummer: 21985844, d.d. 14 juli 2015

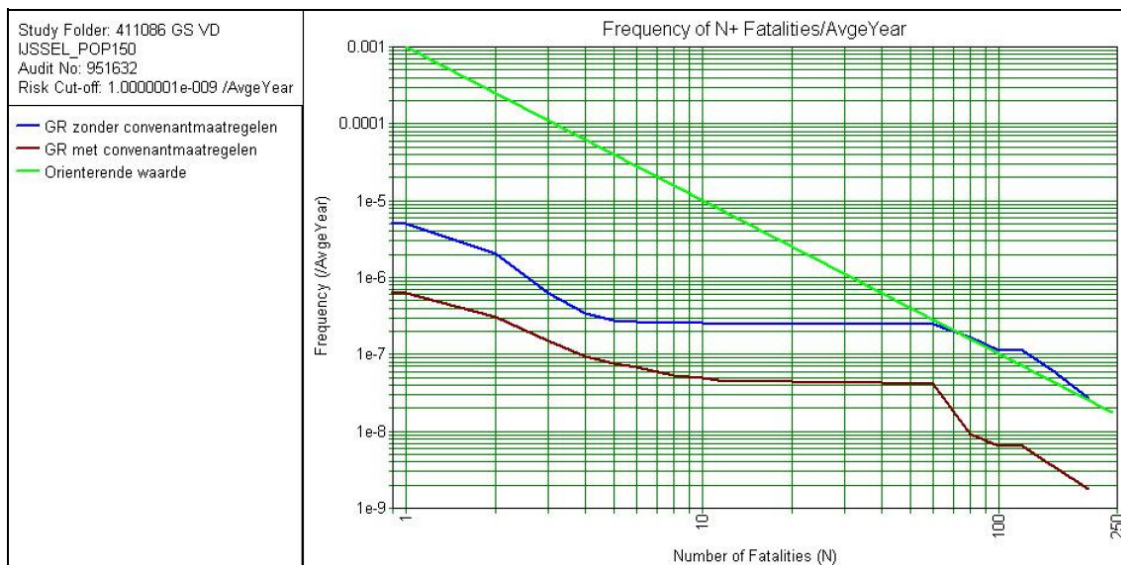
loog kan brandwonden veroorzaken en giftige gassen vormen in contact met zuur. Voor opslag van chloorbleekloog gelden geen wettelijke veiligheidsafstanden (PR-contour), omdat het niet onder het Bevi valt. Rond de inrichting van het zwembad is geen groepsrisico aanwezig. Wel moet beoordeeld worden of sprake is van 'verhoogd gevaar' voor de bevolking volgens de Leidraad Risico Inventarisatie, deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS). Op grond van de hoeveelheid opgeslagen vloeistoffen is de 1%-letaliteitsgrens gelegen op 75 meter. Omdat sprake is van een bestaande situatie en er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de 1%-letaliteitsgrens worden gerealiseerd gelden er geen verdere restricties of belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Een beschouwing van het groepsrisico is niet benodigd en daarom achterwege gelaten. In de milieuvergunning van de inrichting zijn regels gesteld aan de opslag van gevaarlijke stoffen.

Benzineservicestation Van den IJssel B.V.

Aan de Wilgenlaan 3e bevindt zich het benzineservicestation (met LPG) Van den IJssel B.V.. Dit tankstation wordt in het kader van externe veiligheid gezien als een risicovol object door het verladen en opslaan van brandbare vloeistoffen en gassen (LPG). Deze inrichting heeft een vergunde jaardoorzet LPG van 1.000 m³. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶ contour) van dit tankstation bedraagt 45 meter, gemeten vanaf het LPG-vulpunt. Tevens geldt vanaf het reservoir en de afleverinstallatie een PR 10⁻⁶ contour van respectievelijk 25 en 15 meter. Het invloedsgebied van een LPG-inrichting bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Het invloedsgebied overlapt een deel van het plangebied.

Binnen de voorgenoemde afstanden is een kwetsbaar object (woning) gelegen. Omdat sprake is van een bestaande situatie is er geen sprake van een saneringssituatie. Volledigheidshalve is voor de contour van 45 meter een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen, als referentiepunt bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Op grond van het Bevi is een nieuw bestemmingsplan een nieuwe situatie en dient de veiligheidssituatie ter plaatse bepaald te worden, indien kwetsbare objecten zijn gelegen binnen het invloedsgebied. In het kader van de gebiedsinventarisatie is door de DCMR het groepsrisico berekend⁸.



Afbeelding 7.6: Oriëntatiewaarde LPG-station

⁸ Verantwoording groepsrisico Berkel I, DCMR milieudienst Rijnmond, documentnummer: 21985844, d.d. 14 juli 2015

De blauwe lijn geeft het formele groepsrisico weer. Het groepsrisico bedraagt 1,7 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden verantwoord.

Als de convenantmaatregelen uit het Convenant LPG (zoals de hittewerende coating op tankwagens en de verbeterde vulslang) in de berekening worden betrokken bedraagt het groepsrisico 0,85 maal de oriëntatiewaarde (rode lijn). Deze maatregelen worden in de praktijk al wel toegepast, maar kunnen nog niet worden afgedwongen. Uit jurisprudentie blijkt dat in de verantwoording van het groepsrisico op deze maatregelen mag worden geanticipeerd.

De waarde van het groepsrisico (rode lijn) ligt onder de oriëntatiewaarde (groene lijn). Dat betekent dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde ($>1,0 \times$ de oriëntatiewaarde). Omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien in het gebied, is er geen sprake van een toename van het aantal aanwezige personen en dus ook niet van een toename van het groepsrisico.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd in een verantwoording.

Zelfredzaamheid

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto tijdens levering aan het LPG-tankstation. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Daarnaast is in het convenant voorzien in het treffen van een warmte-isulerende voorziening bij LPG-tankauto's. Door deze maatregel neemt de hittebestendigheid van een LPG-tankwagen en daarmee de tijdsduur tot een BLEVE optreedt, toe. Bovendien zijn nog andere maatregelen aan de risicobron te nemen. Deze kunnen echter niet in dit ruimtelijke besluit genomen worden en worden niet bij de verantwoording betrokken. Deze maatregelen kunnen zijn:

- Het limiteren van de doorzet, hetgeen resulteert in een lager PR en een lager GR.
- De verkoop van LPG stopzetten bij dit tankstation, waardoor het geen risico meer vormt.
- Het verplaatsen van het vulpunt naar een andere locatie.
- Venstertijden aanbrengen voor het afleveren van LPG, waardoor de levering overdag plaatsvindt wanneer er minder personen aanwezig zijn.

Binnen het invloedsgebied zijn grondgebonden woningen aanwezig. Voor deze functies geldt dat deze niet specifiek bedoeld zijn voor niet-zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet-zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Voor de functies geldt dat er vluchtmogelijkheden worden geboden in oostelijke (Wilgenlaan), noordelijke en zuidelijke richting (Sterrenweg, Noordeindseweg en Pastoor Velthuysestraat) om buiten het invloedsgebied te raken.

Bestrijdbaarheid

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de tankwagen is, zodat deze onmiddellijk gekoeld kan worden om een warme BLEVE (vuurbal en drukgolf) te voorkomen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft. De snelheid van het ter plaatse komen is van groter belang dan de bestrijding van de gevolgen van een BLEVE. Hierdoor kunnen de bewoners, bezoekers en werknemers tijdig geëvacueerd worden.

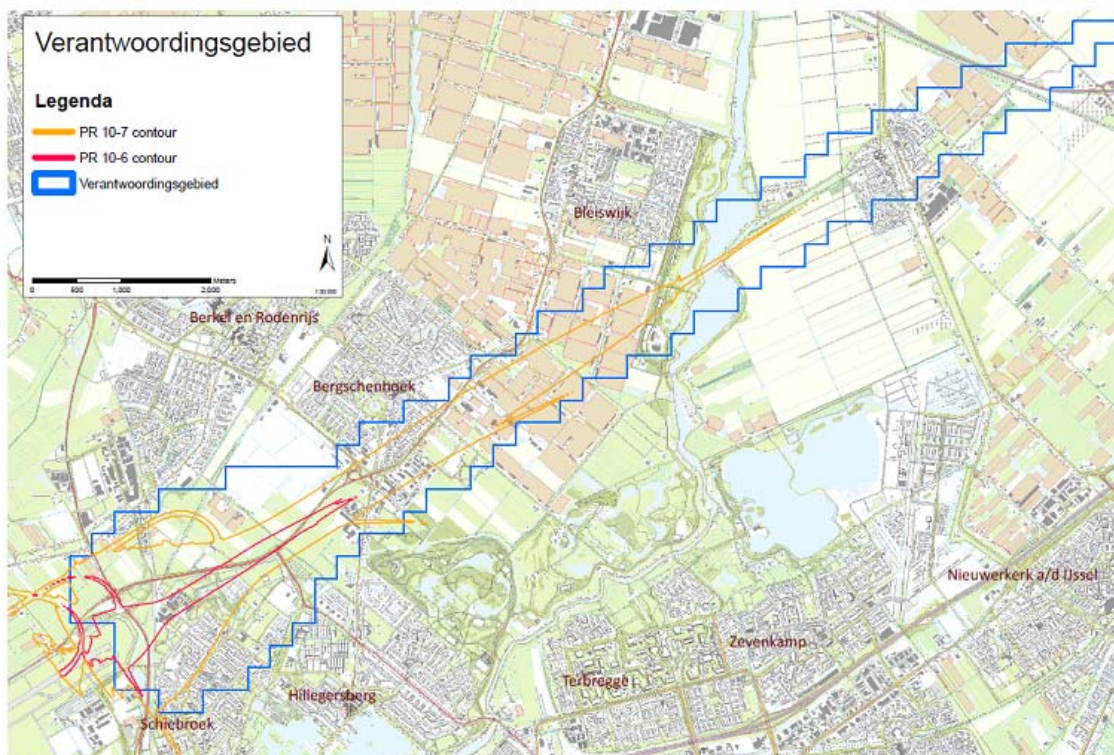
Voor de bestrijding van een calamiteit is tevens de inrichting van het gebied van belang. Van belang is enerzijds het tijdig aanwezig zijn van hulpdiensten met voldoende materieel en anderzijds de bereikbaarheid in algemene zin. Het benzineservicestation is voor hulpdiensten goed bereikbaar, middels de Noordeindseweg en de Wilgenlaan. Daarnaast voorziet de Noordeindse Vaart in secundair bluswater.

Benzineservicestation Easyfill

Aan de Noordeindseweg 36a bevindt zich het benzineservicestation (zonder LPG) Easyfill. Dit tankstation wordt in het kader van externe veiligheid gezien als een risicovol object door het verladen en opslaan van brandbare vloeistoffen. De inrichting is echter niet aan te merken als een BEVI-inrichting. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour) van dit tankstation bedraagt dan ook 0 meter. Omdat sprake is van een bestaande situatie gelden er geen verdere restricties of belemmeringen aan de bebouwing in het plangebied.

Rotterdam-The Hague Airport

De planlocatie ligt net buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van Rotterdam-The Hague Airport. Er zijn derhalve geen directe belemmeringen voor de uitvoering van dit plan. Omdat het plangebied niet binnen het verantwoordingsgebied voor de luchthaven is gelegen, hoeft het groepsrisico niet te worden berekend en verantwoord. Bovendien is sprake van een bestaande situatie. Zodoende gelden er geen verdere restricties of belemmeringen aan de bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 7.7.: PR-contouren Rotterdam The Hague Airport.

7.6.3. Conclusie

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van meerdere risicobronnen. Het gaat om risicovolle inrichtingen, een transportroute van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Geen enkele PR 10^{-6} contour reikt tot kwetsbare bestemmingen in het plangebied. Daarmee is geen sprake van saneringssituaties. Gezien de in beginsel conserverende aard van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet toenemen.

Groepsrisico

In het kader van het Bevi is een nieuw bestemmingsplan een nieuwe situatie en dient deze verantwoord te worden. Alle bronnen zijn daarom onderzocht. Voor de meerderheid van de bronnen geldt dat het groepsrisico laag en aanvaardbaar is. Voor de LPG-inrichting Van den IJssel B.V. aan de Wilgenlaan 3e is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd, waaruit blijkt dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden (1,7 maal de oriëntatiewaarde). Voor het vervoer van gevaarlijk stoffen wordt in de praktijk echter al gewerkt met een veiligheidsrichtlijn van het ministerie. In bestemmingsplannen mag daarmee rekening worden gehouden. Dat leidt ertoe dat de waarde alsnog uitkomt onder de 1. Rondom Van den IJssel B.V. is sprake van bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan voorziet geen ontwikkelingen of een hogere bevolkingsdichtheid ter plaatse. Bovendien zijn er goede vluchtmogelijkheden en zijn er voldoende voorzieningen aanwezig om een eventueel incident te bestrijden. Dit alles overwegende, wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. is de Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond geconsulteerd. Daarnaast heeft de DCMR in opdracht van de gemeente een advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid en een groepsrisicoverantwoording

opgesteld. Het advies van de VRR is daarin meegenomen. De VRR heeft in haar zienswijze aangegeven zich te kunnen vinden in de wijze waarop het vooroverleg is verwerkt.

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

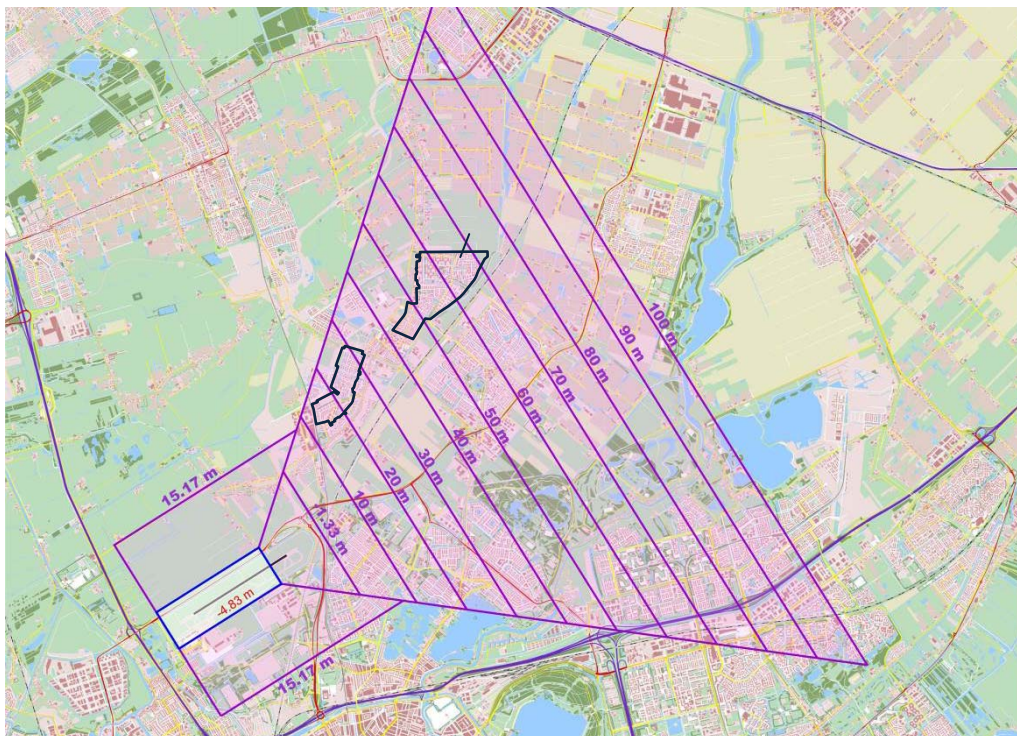
In het voorliggende plangebied zijn enkele planologisch relevante leidingen aanwezig. Het betreft onder andere een rioolpersleiding aan de noordzijde van het plangebied. Deze leiding is in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Parallel aan deze leiding is tevens een brandstofleiding van Defensie gelegen, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Daarnaast zijn er in het plangebied enkele regionale watertransportleidingen gelegen, deze zijn voorzien van de aanduiding 'Leiding – Water'.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten zuidwesten van Berkel en Rodenrijs 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 (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen 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 binnen meerdere toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur. Binnen het plangebied worden geen gebouwen en bouwwerken toegestaan waarvan de maximale hoogten de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur doorsnijden. Een nadere toetsingsregeling is dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 7.8: toetsingsvlakken ILS 24 met de ligging van het plangebied

Akoestiek

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Deze 35 KE-contour valt niet over het onderhavige bestemmingsplangebied en levert derhalve geen beperkingen op.

Invliegfunnel

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

Het plangebied ligt binnen de zones ‘45 meter’ tot en met ‘145 meter’ van de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport, zoals blijkt uit afbeelding 7.9. Deze hoogtes moeten worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: 4,40 m-NAP. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen van die hoogtes mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnels een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.9: uitsnede kaart invliegfunnel'

7.8. Duurzaamheid

7.8.1. Kader

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

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

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw 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.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.

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

- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De on-

derlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwning wordt vermeden.

- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energithema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik

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

Grondstoffen

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

Uitlogbare materialen

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

FSC-hout

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

FSC heeft 10 principes voor goed bosbeheer opgesteld:

1. Het bosbeheer moet de nationale wetten evenals internationale afspraken en overeenkomsten, en de principes en criteria van FSC respecteren.
2. Het gebruik en eigendom van het bos zijn vastgelegd en rechtsgeldig.
3. De rechten en gebruiksrechten van inheemse volkeren worden erkend en gerespecteerd.
4. Bosbeheer is gericht op het handhaven of verbeteren van het lange termijn welzijn van bosarbeiders en lokale gemeenschappen in sociale en economische zin.

5. De bosproducten en -diensten moeten efficiënt gebruikt worden, opdat de economische, ecologische en sociale voordelen worden veiliggesteld.
6. De ecologische functies en biodiversiteit van het bosgebied worden beschermd.
7. Er is een duidelijk beheerplan op schrift, waarin doelen en middelen uiteengezet zijn.
8. De sociale, economische en ecologische gevolgen van de activiteiten in het bos worden regelmatig gecontroleerd.
9. Bossen met hoge natuurwaarde moeten behouden en op hun waarde geschat worden.
10. Plantages moeten een aanvulling vormen op natuurlijke bossen, maar mogen natuurlijke bossen niet vervangen en moeten in overeenstemming met principes 1 t/m 9 beheerd worden

7.8.2. Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plangebied is overwegend conserverend van aard en maakt – behoudens de gewijzigde dakopbouwenregeling en enkele wijzigingsbevoegdheden - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden aangesloten bij het beleid zoals hiervoor benoemd. Een aspect van duurzaamheid is duurzaam ruimtegebruik: de juiste functie in de juiste grootte op de juiste plek. De dakopbouwen sluiten hierbij aan. De uitbreiding van de woning maakt de wijk levensloopbestendiger. Op andere plekken in de wijk zijn voor erfbouwwing mogelijkheden opgenomen om uitbreiding van de woningen mogelijk te maken, hetgeen het blijven wonen aantrekkelijker maakt. Daarnaast is het mogelijk een beroep aan huis uit te oefenen; een vergaande vorm van duurzaam ruimtegebruik en beperken van woon- werkverkeer.

In deze bestaande wijk staan overigens veel woningen met dakvlakken op het zuiden, wat goede mogelijkheden biedt voor de toepassing van duurzame zonne-energie. Hoewel in het kader van duurzaamheid vooral wordt gekeken naar nieuwe ontwikkeling, beschrijft bovenstaande dat ook bestaande wijken veel mogelijkheden bieden voor vormen van verduurzaming.

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 bestemmingsplan, 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. Wel is voor de componistenbuurt een vierde bouwlaag mogelijk gemaakt door regels op te nemen in dit bestemmingsplan en in een apart beeldkwaliteitplan. Die regels zijn voorbereid in samenwerking met het bewonersinitiatief, een spreekbuis uit de buurt. De buurt is geïnformeerd via informatiebijeenkomsten op het gemeentehuis en via de website en Facebookpagina van het bewonersinitiatief. Over de dakopbouwen is één zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze kan niet worden gezien als een tegenwerping, maar omvat aandachtspunten voor verbetering van de regels voor de dakopbouwen. De zienswijze is beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de dakopbouwen in de componistenbuurt - na een roerige start van het proces - kunnen rekenen op breed draagvlak.

Verder heeft de gemeente geen zienswijzen ontvangen. DCMR heeft één verbetering geadviseerd voor de toelichting, op basis waarvan de conclusie van de paragraaf externe veiligheid is aangepast. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een positieve reactie gestuurd. Met het oog hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

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. 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 gediend, alsmede de verleende vergunningen. De bestaande rechten zijn zoveel als mogelijk gecontinueerd. Daarmee wordt al goeddeels voorkomen dat er na de vaststelling van dit plan, ineens strijdige situaties ontstaan.

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 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

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze voor aankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 15 april 2014.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Gedurende de inspraaktermijn zijn in totaal elf inspraakreacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen', die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd.

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.

Gedurende de inspraaktermijn zijn in totaal drie overlegreacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen', die als bijlage 5 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 inspraakreacties 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 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 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het

plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Zoals blijkt uit paragraaf 8.2 is gedurende de inzage termijn één zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. Daarnaast heeft DCMR één verbetering geadviseerd voor de toelichting, op basis waarvan de conclusie van de paragraaf externe veiligheid is aangepast. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een positieve reactie gestuurd.

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.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1:
Verantwoording groepsrisico Berkel I, DCMR milieudienst
Rijnmond, documentnummer: 21985844, d.d. 14 juli
2015

Notitie



Aan

Gemeente Lansingerland, t.a.v. Irene Quackelaar

Kopie aan

Datum	Documentnummer	Project	Auteur
14 juli 2015	21985844		L.C. Luijendijk

Onderwerp
Verantwoording groepsrisico Berkel 1

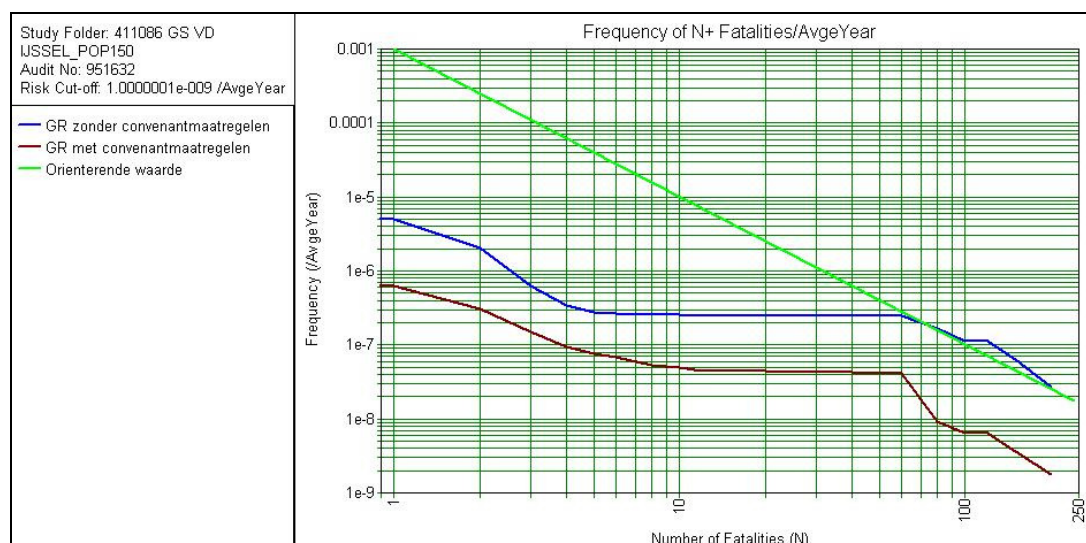
Inleiding

De gemeente Lansingerland werkt aan het bestemmingsplan Berkel 1. Dit nieuwe bestemmingsplan behelst een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen Berkel-Noord en Berkel-Zuid. Het is een consoliderend plan. Met het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In of nabij het plangebied zijn drie risicobronnen van belang, namelijk tankstation G.S. van den IJssel, de hogedruk aardgasleiding W 521-01 en de DPO-kerosineleiding. De gemeente heeft de DCMR verzocht te adviseren over de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van deze risicobronnen.

Hoogte van het groepsrisico

Tankstation G.S. van den IJssel

Tankstation G.S. van den IJssel ligt in het noordwestelijke deel van het plangebied. Het invloedsgebied is 150 meter. Dit invloedsgebied overlapt een groot deel van het plangebied. Het groepsrisico als gevolg van het tankstation bedraagt 1,7 maal de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan. In onderstaande afbeelding is het groepsrisico met de blauwe lijn weergegeven.



Hogedruk aardgasleiding W521-01

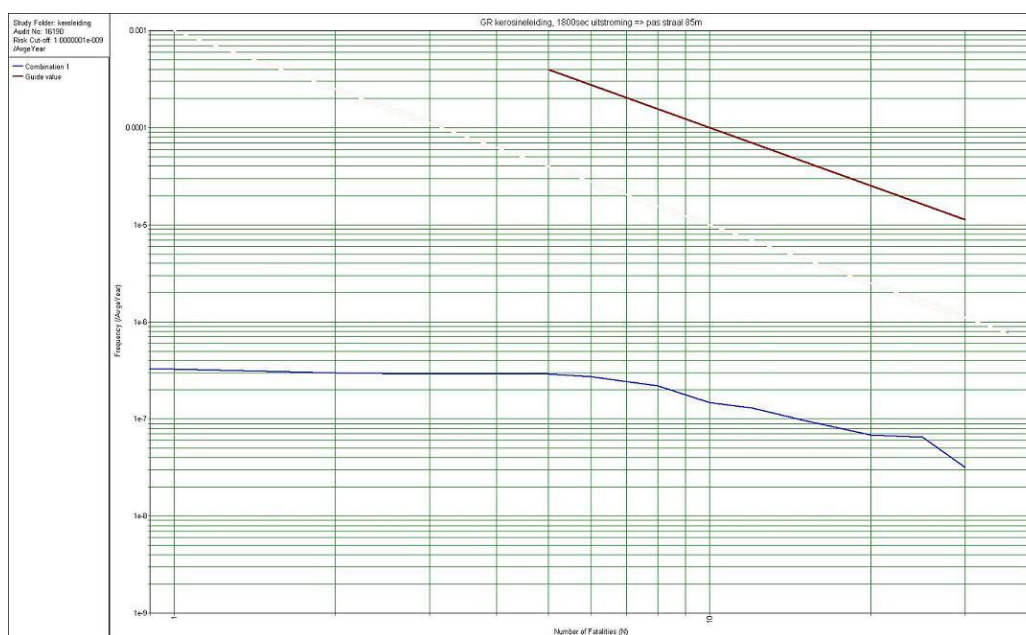
De gasleiding W521-01 loopt langs het zuidelijke deel van het plangebied. Het invloedsgebied van deze leiding is 140 meter. Dit valt voor een klein deel binnen het plangebied.

De bepalende kilometer voor het groepsrisico ligt ten oosten van het plangebied ter hoogte van Bergschenhoek, aangezien daar de populatie in het invloedsgebied het grootst is. Het groepsrisico bedraagt 0,05 maal de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan.

Kerosineleiding DPO

De kerosineleiding loopt door het meest noordelijke deel van het plangebied. De kerosineleiding heeft een invloedsgebied van 30 meter aan weerszijde van het tracé.

Uit een groepsberekening die door de DCMR is uitgevoerd op basis van conservatieve aannames blijkt dat ter hoogte van Lansingerland de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (zie onderstaande figuur).



Het groepsrisico is minder dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan.

Verantwoording

Omdat het groepsrisico van de beide buisleidingen lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde en er geen toename is als gevolg van de realisatie van dit plan, is er conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Een beschouwing van de maatregelen voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding volstaat.

Voor het groepsrisico als gevolg van het tankstation is wel een volledige verantwoording noodzakelijk, nu er sprake is van een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde.

Maatregelen om het groepsrisico te verlagen

De belangrijkste oorzaak van het groepsrisico is het afleveren van LPG door de tankauto. Op 22 juni 2005 is door het toenmalige ministerie van VROM en de LPG-branche een convenant afgesloten. Dit convenant houdt onder meer in dat de branche een aantal maatregelen zal invoeren, om de situatie rond LPG-tankstations veiliger te maken. De maatregelen leiden tot een verkleining van de plaatsgebonden risicocontouren en een verlaging van het groepsrisico.

Eén van de belangrijkste maatregelen is het toepassen van een hittewerende coating op de tankwagens. Alhoewel deze maatregel wettelijk nog steeds niet kan worden afgedwongen,

wordt deze in de praktijk wel toegepast. Dit geldt eveneens voor tankstation GS van de IJssel. Dit betekent dat de werkelijke situatie veiliger is, dan uit de grafiek blijkt. De bruine lijn in de grafiek geeft het groepsrisico weer, met in achtneming van de maatregelen van het convenant. Het groepsrisico bedraagt dan 0,85 maal de oriëntatiewaarde.

Een verdere verlaging zou bereikt kunnen worden door het verlagen van de doorzet van LPG. In de vergunning is de doorzet van het tankstation beperkt tot 1.000 m³. Een verdere beperking van de doorzet is niet aan de orde, omdat dit een aantasting betreft van de rechten van de stationshouder.

Ook een verlaging van het groepsrisico door het verlagen van de personendichtheden is niet opportuun. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het is hierdoor niet mogelijk om maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het besluit voor vaststelling van dit bestemmingsplan op te nemen zonder een deel van de woonfuncties op te heffen of deze te wijzigen. Opheffen of wijzigen van functies is bij een conserverend bestemmingsplan niet aan de orde.

Maatregelen om de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding te verbeteren

Voor maatregelen om de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding te verbeteren is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De VRR heeft per brief op 15 april 2015 gereageerd. De VRR heeft laten weten dat zij zich kan vinden in de manier waarop het groepsrisico van bovengenoemde bronnen is verantwoord in het voorontwerpbestemmingsplan. Aanvullende maatregelen worden niet geadviseerd.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

In het voorontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de (eerder genoemde) maatregelen die uit het convenant LPG voortvloeien. Daarnaast is in het voorontwerpplan ingegaan op de aanwezige populatie. Hierover is het volgende opgenomen:

Binnen het invloedsgebied zijn grondgebonden woningen aanwezig. Voor deze functies geldt dat deze niet specifiek bedoeld zijn voor niet-zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet-zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Voor de functies geldt dat er vluchtmogelijkheden worden geboden in oostelijke (Wilgenlaan), noordelijke en zuidelijke richting (Sterrenweg, Noordeindseweg en Pastoor Velthuysestraat) om buiten het invloedsgebied te raken.

Mogelijkheden voor bestrijding van rampen

In het voorontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen over de mogelijkheden tot bestrijding van rampen:

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de tankwagen is, zodat deze onmiddellijk gekoeld kan worden om een warme BLEVE te voorkomen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft. De snelheid van het ter plaatse komen is van groter belang dan de bestrijding van de gevolgen van een BLEVE. Hierdoor kunnen de bewoners, bezoekers en werknemers tijdig geëvacueerd worden.

Voor de bestrijding van een calamiteit is tevens de inrichting van het gebied van belang. Van belang is enerzijds het tijdig aanwezig zijn van hulpdiensten met voldoende materieel en anderzijds de bereikbaarheid in algemene zin. Het benzineservicestation is voor hulpdiensten goed bereikbaar, middels de Noordeindseweg en de Wilgenlaan.

Aanvaardbaarheid groepsrisico

Het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door het LPG-tankstation GS van den IJssel is hoog. Echter, door de invoering van de maatregelen die door de LPG-branche met het ministerie zijn afgesproken, is er een aanzienlijke daling bewerkstelligd. Alhoewel de maatregelen nog niet wettelijk zijn verankerd, is uit jurisprudentie wel gebleken dat op de uitvoering hiervan mag worden geanticipeerd in de groepsrisicoverantwoording. Het plan biedt geen mogelijkheden om het groepsrisico verder te verlagen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding van rampen ter plaatse zijn goed. Dit geeft geen daling van het berekende groepsrisico, maar leidt wel tot een daling van het aantal potentiële slachtoffers in geval van incidenten.

Gezien deze mogelijkheden acht de gemeente Lansingerland het groepsrisico aanvaardbaar.

Bijlage 2:
Planbeoordeling milieu Anjerdreef 48 en Burgemeester
Hendrixstraat 21, DCMR milieudienst Rijnmond

Planbeoordeling Milieu

DCMR Milieudienst Rijnmond

Project:	Anjerdreef 48, Berkel en Rodenrijs
Samenvatting advies	• Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidbelasting van het wegverkeer van de Anjerdreef en de Rodenrijseweg worden onderzocht. • Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. • Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. • Er moet door middel van bodemonderzoek worden aangetoond dat de beoogde locatie geschikt is voor woningbouw. • Er moet een vormvrije mer-beoordeling worden gedaan. • Onderzoek o.g.v. Ffw is noodzakelijk. • Bij nieuwbouw is aandacht voor duurzaamheid relevant.

++	= aspect is niet van toepassing
+	= aspect moet worden opgenomen in ruimtelijke onderbouwing
?	= aspect moet worden onderzocht
X	= aspect staat de uitvoering van het plan in de weg, aanpassing van het plan is noodzakelijk

Beoordeling:

	Omgevingsaspect	Beoordeling	Toelichting, advies
1	Geluid		
	1.1	Wegverkeer	?
	1.2	Luchtvaart	++
	1.3	Railverkeer	+
	1.4	Industrie	++
	1.5	Stiltegebied	++

Woningen zijn geluidgevoelig. De Rodenrijseweg heeft een 30 km/u regime en heeft geen geluidzone. Dat geldt ook voor de Anjerdreef. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke onderbouwing moet de geluidbelasting wel worden onderzocht.

Plangebied ligt buiten zone RtHA

Plangebied ligt net buiten de zone van de HSL.

Er liggen geen gezoneerde terreinen in de nabijheid van het plangebied. Eventuele geluidbelasting van inrichtingen behandelen bij paragraaf bedrijven & milieuzonering.

N.v.t.

2	Lucht			
	2.1	Luchtkwaliteit	+	Een bouwplan van slechts enkele woningen valt onder het besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'. Er moet wel iets worden opgenomen over de heersende luchtkwaliteit. Hierbij kan worden aangesloten bij het onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Berkel I.
	2.2	Geurhinder - Industrie	++	Behandelen bij paragraaf bedrijven & milieuzonering
	2.3	Geurhinder - Agrarisch	++	N.v.t.

3	Externe veiligheid			
	3.1	Inrichtingen	++	Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied.
	3.2	Transport over de weg	++	Er liggen geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.
	3.3	Transport over water	++	Er zijn geen relevante vaarwegen in de buurt
	3.4	Transport over spoor	++	De HSL wordt niet gebruikt voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen spoorwegen in de omgeving waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
	3.5	Transport door buisleidingen	+	Op ongeveer 250 meter van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding. De inventarisatieafstand van deze leiding reikt niet tot het plangebied.
	3.6	Luchthaven	++	Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied.
	3.7	Advies VRR nodig?	++	nee

4	Bodem			
	4.1	Bodemkwaliteitskaart	?	Als er sprake is van grondverzet.
	4.2	Bodeminformatiesystemen	?	Er moet worden aangetoond dat bodem geschikt is voor de functie.

5	Milieuhinder bedrijven			
	5.1	Richtafstand (SBI)	++	Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied.
	5.2	Wet milieubeheer	++	Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied.

6	Water			
	6.1	Watertoets (wie?)	?	HH Delfland
	6.2	Waterwingebied	++	N.v.t.

7	Mer			
	7.1	Mer-plicht	++	N.v.t. (tenzij uit vormvrije mer-beoordeling anders blijkt)
	7.2	Mer-beoordelingsplicht	?	Er moet een vormvrije mer-beoordeling worden gedaan

8	Ecologie			
	8.1	Flora- en faunawet	?	Voordat de bestaande gebouwen worden gesloopt moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten.
	8.2	Natuurbeschermingswet	++	Geen natuurgebieden in de nabijheid.
	8.3	Ecologische hoofdstructuur	++	Plangebied maakt geen deel uit van EHS.

9	Omgevingsaspecten			
	9.1	Hoogspanningslijnen	++	N.v.t.
	9.2	Molenbiotoop	++	N.v.t.

10	Duurzaamheid			
	10.1	Energie	+	Bij nieuwbouw is aandacht voor energie relevant. Hierbij kan worden aangesloten bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente.
	10.2	Duurzaam bouwen	+	Bij nieuwbouw is aandacht voor duurzaam bouwen relevant. Hierbij kan worden aangesloten bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente.
	10.3	Mobiliteit	++	N.v.t.
	10.4	Groen/water	++	N.v.t.
	10.5	Grondgebruik	++	N.v.t.

11	Provinciaal belang (Verordening Ruimte 2014)			
	11.1	Ladder voor duurzame verstedelijking (art 2.1.1)	++	N.v.t. (uit jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien)
	11.2	Externe veiligheid, veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (art 2.1.10)	++	N.v.t.

Milieuverkenning ruimtelijke plannen

DCMR Milieudienst Rijnmond

Project:	Burgemeester Hendrixstraat 21, Berkel en Rodenrijs
Samenvatting advies	- Het plangebied ligt net de geluidzone van de Noordeindseweg. De geluidsbelasting moet daarom nader worden onderzocht. Ook de geluidbelasting van de omliggende 30 km/u wegen moet worden onderzocht. - Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. - Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. - Er moet door middel van bodemonderzoek worden aangetoond dat de beoogde locatie geschikt is voor woningbouw. - Er moet een vormvrije mer-beoordeling worden gedaan. - Onderzoek o.g.v. Ffw is noodzakelijk. - Bij nieuwbouw is aandacht voor duurzaamheid relevant.

++	= aspect is niet van toepassing
+	= aspect vormt geen belemmering, moet wel worden opgenomen in ruimtelijke onderbouwing
?	= aspect vormt een belemmering, moet worden onderzocht
X	= aspect leidt tot blokkering plan

Beoordeling:

		Omgevingsaspect	Beoordeling	Toelichting, advies
1	Geluid			
	1.1	Wegverkeer	?	Het plangebied ligt voor een minimaal deel binnen de zone van de Noordeindseweg. Als hierbinnen woningen komen moet de geluidbelasting als gevolg van deze weg worden onderzocht. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing moet ook de geluidsbelasting van de relevante 30 km/u wegen zoals de Burgemeester Hendrixstraat, de Van Naaldwijcklaan en de Lindenlaan worden onderzocht.
	1.2	Luchtvaart	++	Plangebied ligt buiten zone RtHA
	1.3	Railverkeer	+	Plangebied ligt net buiten de zone van de HSL.
	1.4	Industrie	++	Er liggen geen gezoneerde terreinen in de nabijheid van het plangebied. Eventuele geluidbelasting van inrichtingen behandelen bij paragraaf bedrijven & milieuzonering
	1.5	Stiltegebied	++	N.v.t

2	Lucht			
	2.1	Luchtkwaliteit	+	Een bouwplan van slechts enkele woningen valt onder het besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'. Er moet wel iets worden opgenomen over de heersende luchtkwaliteit. Hierbij kan worden aangesloten bij het onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Berkel I.
	2.2	Geurhinder - Industrie	++	Behandelen bij paragraaf bedrijven & milieuzonering
	2.3	Geurhinder - Agrarisch	++	N.v.t.

3	Externe veiligheid			
	3.1	Inrichtingen	+	Het LPG-station GS vd IJssel ligt op ruim 150 meter van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied precies buiten het invloedsgebied.
	3.2	Transport over de weg	++	Er lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied.
	3.3	Transport over water	++	Er zijn geen relevante vaarwegen in de buurt
	3.4	Transport over spoor	++	Er zijn geen relevante spoorwegen in de buurt
	3.5	Transport door buisleidingen	++	Er zijn geen relevante buisleidingen in de buurt.
	3.6	Luchthaven	++	Plangebied ligt ver buiten verantwoordingsgebied.
	3.7	Advies VRR nodig?	++	Nee

4	Bodem			
	4.1	Bodemkwaliteitskaart	?	Bij grondverzet bodemkwaliteitskaart raadplegen.
	4.2	Bodeminformatiesystemen	?	Er moet worden aangetoond dat bodem geschikt is voor de functie.

5	Milieuhinder bedrijven			
	5.1	Richtafstand (SBI)	+	Vlak bij de locatie staat een school. In de huidige situatie zijn er al woningen dichterbij gelegen, dus dat zal geen probleem vormen.
	5.2	Wet milieubeheer	++	N.v.t.

6	Water			
	6.1	Watertoets (wie?)	?	HH Delfland
	6.2	Waterwingebied	++	N.v.t.

7	Mer			
	7.1	Mer-plicht	++	N.v.t.(tenzij uit vormvrije mer-beoordeling anders blijkt)
	7.2	Mer-beoordelingsplicht	?	Er moet een vormvrije mer-beoordeling worden gedaan

8	Ecologie			
	8.1	Flora- en faunawet	?	Voordat de bestaande gebouwen worden gesloopt moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten.
	8.2	Natuurbeschermingswet	++	Er zijn geen natuurgebieden in de nabijheid.
	8.3	Ecologische hoofdstructuur	++	Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS

9	Omgevingsaspecten			
	9.1	Hoogspanningslijnen	++	N.v.t.
	9.2	Molenbiotoop	++	N.v.t.

10	Duurzaamheid			
	10.1	Energie	+	Bij nieuwbouw is aandacht voor energie relevant. Hierbij kan worden aangesloten bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente.
	10.2	Duurzaam bouwen	+	Bij nieuwbouw is aandacht voor duurzaam bouwen relevant. Hierbij kan worden aangesloten bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente.
	10.3	Mobiliteit	++	N.v.t.
	10.4	Groen/water	++	N.v.t.
	10.5	Grondgebruik	++	N.v.t.

11	Provinciaal belang (Verordening Ruimte 2014)			
	11.1	Ladder voor duurzame verstedelijking (art 2.1.1)	++	N.v.t. (uit jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien)
	11.2	Externe veiligheid, veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (art 2.1.10)	++	N.v.t.

Bijlage 3:
Stedenbouwkundige onderbouwing dakopbouwen
Componistenbuurt, gemeente Lansingerland.

Stedenbouwkundige onderbouwing dakopbouwen Componistenbuurt

1 Locatie en omgeving

De Componistenbuurt is een jaren '70 wijk gelegen in het noordoosten van Berkel. De westzijde van de Componistenbuurt wordt begrensd door de Oostersingel. Dit is een van de hoofdontsluitingen van Berkel. De wijk takt met twee ontsluitingen aan op de Oostersingel. Aan de oostzijde van de Componistenbuurt ligt het in ontwikkeling zijnde Annie M.G. Schmidt park. Aan de noordzijde ligt het Offenbachplantsoen. Ten noorden van dit plantsoen ligt de Edelsteenbuurt. Dit is een jaren '70 buurt met hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen in de vorm van twee lagen en een kap.

Aan de overzijde van de Oostersingel ligt de Bomenbuurt. Dit is een jaren '80 wijk met hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen in de vorm van twee lagen en een kap. Ten zuiden van de Bomenbuurt langs de Oostersingel ligt het langgerekte Huijgensplantsoen. Hier achter ligt de wijk Berkel-Dorp. Deze wijk bevat net als de Componistenbuurt drielaagse drive-in woningen. Een groot deel van deze woningen is voorzien van een dakopbouw in de vorm van een dwarskap over de gehele breedte en diepte van de woning. Deze woningen zijn vanaf de Oostersingel zichtbaar. In het zuiden van de kern Bleiswijk bevindt zich overigens ook een wijk met soortgelijke drive-in woningen. Deze woningen zijn niet voorzien van dakopbouwen.



De drive-in woningen in de Componistenbuurt

2 Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke hoofdopzet van de Componistenbuurt bestaat uit strokenbouw en een aantal pleintjes, die gekenmerkt worden door grote solitaire bomen begeleid met een groene inrichting. De bebouwingsstroken staan deels rug-aan-rug, tegenover elkaar en haaks op elkaar. De gevarieerde positionering van de stroken creëert diverse plekken, straatprofielen, openheid en doorzichten in de openbare ruimte. De eenheid van de Componistenbuurt is te vinden in de eenduidige strokenbouw. De massaopbouw van de wijk wordt van het zuiden naar het noorden van de wijk vergroot. In het zuiden van de wijk staan bungalows met een plat dak. De bungalows zijn deels uit één en twee lagen opgebouwd. Hierdoor ontstaan rafelige rooilijnen. Meer naar het noorden staan grondgebonden rijwoningen met twee lagen en een kap. De rooilijn van de grondgebonden woningen verspringt om de vier woningen. Aan de noordwest rand van de wijk verspringt de rooilijn van elke woning.

In het noordelijke deel van de wijk staan de drive-in woningen. Het volume van deze woningen is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De eenheid van de strokenbouw wordt versterkt door de heldere volumeopbouw van de drive-in woningen. De ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van de Componistenbuurt bestaat uit variatie in de openbare ruimte en eenheid in de bebouwingsstroken. Deze suburbane opzet geeft samenhang en eenheid in de ruimtelijke structuur van de wijk.



Suburbane opzet



Straatbeeld Mozartplein, maart 2010

3 *Massa en uitstraling drive-in woningen*

In de Componistenbuurt staan achttien stroken met aaneengesloten drive-in woningen. De woningen bestaan uit stroken van zes tot vijftien woningen met een bouwhoogte van drie lagen. De begane grondlaag bestaat veelal uit een berging, garage of is reeds omgebouwd tot kamer of kantoor, de toegang tot de woning en een tuingerichte tuinkamer. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de woon- en slaapvertrekken van de woningen.

Het volume van alle stroken is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De gevelopbouw van de woningen is ook gelijk. De dakrand, de doorlopende gevelplaat en de balkons (afwisselend open en gesloten), accentueren de lengte en de horizontale massa van de strook. De variatie zit in de uitstraling van de woningen. In de loop der jaren is deze geïndividualiseerd door gebruik van diverse materialen, kleuren, etc. De oorspronkelijke eenheid in de gevels is hierdoor verloren gegaan en het beeld raakt verrommeld. De eenheid van de stroken is nog wel goed herkenbaar door de heldere volumeopbouw en de gevelopbouw.



Straatbeeld Wagnerstraat 1 t/m 19, oktober 2014

Het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik is nog redelijk in tact, waardoor de stroken nog redelijk duidelijk naar voren komen.



Straatbeeld Berliozplein 1 t/m 15, oktober 2014

Het materiaal- en kleurgebruik is in de loop der tijd aangepast. Hierdoor zijn de stroken niet meer goed herkenbaar.

4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden dakopbouw

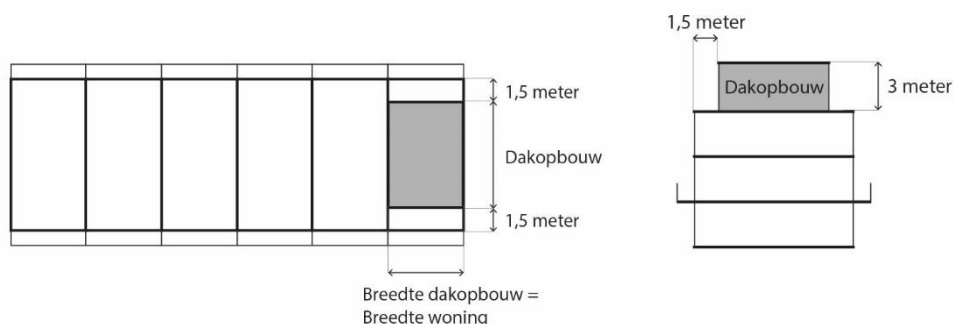
De ruime opzet van de wijk geeft mogelijkheden om dakopbouwen toe te staan. Het is van belang dat de bestaande eenheid van de strokenbouw behouden blijft. Dakopbouwen zijn daarom geen incidentele toevoeging van een aaneengesloten rij, maar vormen samen met meer dakopbouwen een eenheid. Het is daarom van belang dat dakopbouwen geschakeld worden. Voor behoud van eenheid in de strokenbouw is het ook van belang dat de dakopbouwen een terughoudende massa en vorm hebben. Iedere dakopbouw heeft dezelfde afmetingen. De dakopbouw wordt terugliggend van de voor- en achterdakrand gepositioneerd, zodat de bestaande doorlopende dakrand zichtbaar blijft. De dakopbouw wordt net als de bestaande rijen voorzien van een plat dak, in aansluiting op de vormtaal en horizontale geleiding van de stroken.

Afhankelijk van de positionering van de stroken ten opzichte van de zon is het toevoegen van een dakopbouw van invloed op de vergroting van het schaduwoppervlak in de naastgelegen tuinen. Door de dakopbouw op een afstand van 1,5 meter tot de voor- en achterdakrand te positioneren, wordt deze invloed beperkt. De vergroting van het schaduwoppervlak is hierdoor minimaal. Bij een aantal woningen is dit van toepassing. Het is van belang dat de daglichttoetreding ten gevolge van dakopbouwen binnen woningen niet lager wordt dan de minimale wettelijke eis volgens het Bouwbesluit. Aansluiting wordt gezocht bij TNO-normen. Er is een lichte en een zware norm die bepalen hoe lang (al dan niet aansluitend) licht moet binnenvallen in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het glas van de woonkamer. Voor de lichte TNO-norm geldt alleen de periode tussen 19 februari en 21 oktober. Dan moet er 2 uur per dag licht binnenvallen. Voor de zware norm wordt uitgegaan van 3 uur per dag in de periode tussen 21 januari en 22 november. Geen van die normen zal door de dakopbouwen worden geschaad. De woonkamers van de drive-inwoningen liggen op de eerste verdieping; de schaduw reikt in de bepalende maanden (maart, juni en september) niet zo hoog.

In het bestemmingsplan Berkel I worden onderstaande regels, maatvoerings- en situeringseisen opgenomen waarbinnen de dakopbouwen op de drive-inwoningen in de Componistenbuurt gerealiseerd moeten worden. De dakopbouwen worden niet direct mogelijk gemaakt, maar via een afwijkingsbevoegdheid, zodat de ruimtelijke en private belangen per individuele situatie afgewogen kunnen worden.

Randvoorwaarden:

- De dakopbouw heeft een plat dak en is 3 meter hoog
- De dakopbouw is even breed als de woning
- De dakopbouw staat 1,5 meter terug van de voor- en achterdakrand
- De dakopbouwen moeten tegen elkaar aangebouwd worden
- Balustrades, ten behoeve van een dakterras of een vergelijkbaar gebruik, zijn niet mogelijk
- De hemelwaterafvoer wordt intern opgelost, zoals in de bestaande situatie

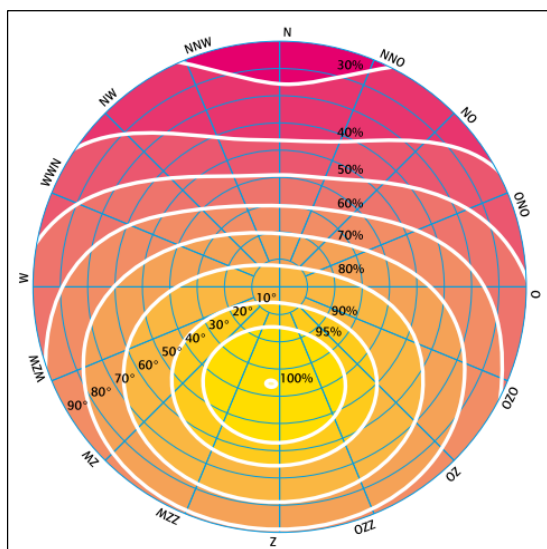


5 Toetsingscriterium instralingsverlies zonnepanelen

Het effect van dakopbouwen op het instralingsverlies van zonnepanelen wordt berekend met een formule. Deze formule is samengesteld op basis van informatie van de [‘Leidraad zonnestroomprojecten’](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Rvo, voorheen Agenschap NL) uit 2010.

Het instralingsverlies mag niet groter zijn dan 10% ten opzichte van de meest ideale situatie die de houder van de zonnepanelen op basis van het instralingsdiagram hieronder kan behalen. Is het instralingsverlies groter dan 10%, dan wordt het belang van de houder van de zonnepanelen te zeer geschaad. Daarom wordt deze formule opgenomen als toetsingscriterium bij de afwijkingsbevoegdheid voor de dakopbouwen in de Componistenbuurt. Op die manier geeft de gemeente gevolg aan de belangenafweging bij de omgevingsvergunning. De formule gaat uit van de meest ideale plaatsing van de zonnepanelen. Op die manier wordt namelijk iedere situatie hetzelfde benaderd. De toetsing is op deze manier niet afhankelijk van de andere factoren die de werking van zonnepanelen beïnvloeden en door de gemeente en derde niet te toetsen zijn, zoals de leeftijd van het systeem en de kwaliteit van het systeem ‘achter’ de panelen.

Op basis van het instralingsdiagram kan worden bepaald wat het percentage instraling is van bestaande zonnepanelen in de meest optimale opstelling.



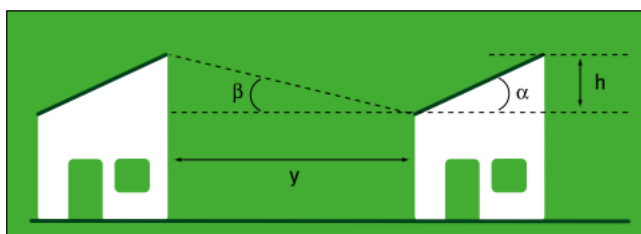
Figuur 1 Instralingsdiagram voor Nederland (y)

$$y - 90\% \text{ instraling} \geq B * 0,6 / (180 - \alpha)$$

y = instraling in meest optimale opstelling (uitgedrukt in % instraling) o.b.v. instralingsdiagram.

B = belemmeringshoek (berekenen met tangens: kortste afstand van zonnepaneel tot dakopbouw & hoogte van dakopbouw).

α = meest optimale hellingshoek paneel op basis van oriëntatie dakvlak, o.b.v. instralingsdiagram.



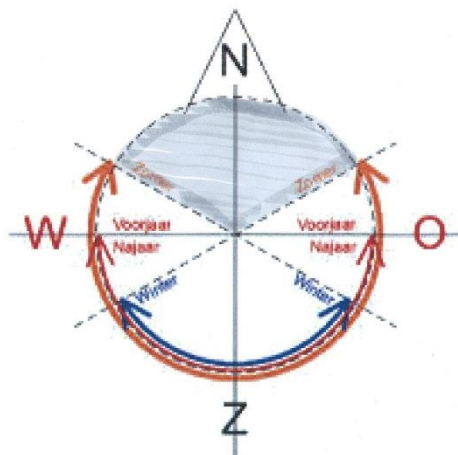
Figuur 2 Weergave B en α

Bovenstaande formule is geschreven voor situaties waarin zonnepanelen worden geplaatst op een schuin dakvlak. Dan is er geen keuze voor de windrichting waarop het zonnepaneel wordt gericht. In de Componistenbuurt is sprake van platte daken. Dat betekent dat zonnepanelen altijd in de meest ideale situatie kunnen worden opgesteld: een helling van 36 graden en een oriëntatie van vijf graden west ten opzichte van zuid (= 100% instraling). De formule kan daarom voor platte daken worden vereenvoudigd.

$$10\% \geq B * 0,00416667$$

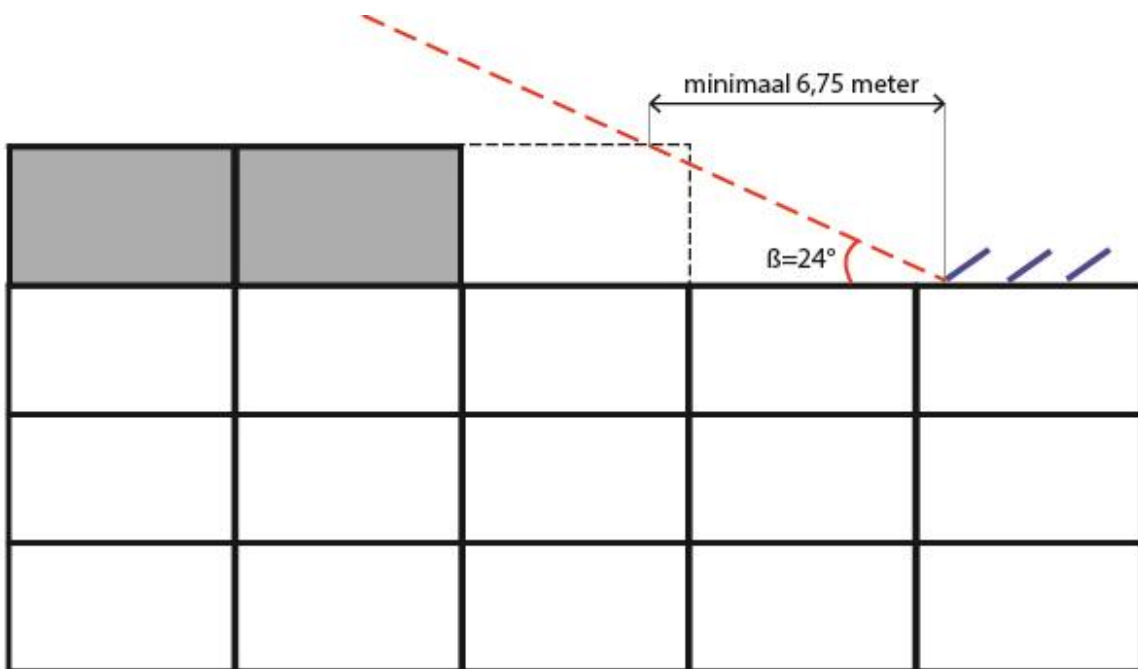
B = belemmeringshoek (berekenen met tangens: kortste afstand van zonnepaneel tot dakopbouw & hoogte van dakopbouw).

Met de vereenvoudigde formule kunnen we weer verder rekenen: het instralingsverlies is 10% als β kleiner is dan 24 graden. Daaruit kunnen we de minimale afstand tussen zonnepaneel en dakopbouw herleiden: 6,75 meter. De woningen in de Componistenbuurt zijn vijf meter breed. Aangezien de dakopbouwen gevelbreed moeten worden gebouwd, zijn er twee woningen ten zuiden van zonnepanelen die door zonnepanelen geen dakopbouwen kunnen bouwen, ervan uit gaande dat de zonnepanelen tot op de grens van het dak van de woning staan. De toepassing van deze formule is alleen bedoeld voor situaties in de Componistenbuurt waarin dakopbouwen worden gebouwd ten oosten, zuiden of westen van de zonnepanelen. De schaduwwerking van dakopbouwen ten noordwesten, noorden en noordoosten van zonnepanelen, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, is afwezig dan wel te verwaarlozen.



Figuur 3 Baan zon in Nederland

Daarnaast wordt een uitzondering toegevoegd voor het geval burens in onderling overleg tot afspraken komen waardoor de belangen van de houder van de zonnepanelen niet wordt geschaad. Deze afspraken moeten door de aanvrager aan de gemeente worden aangeleverd.



Figuur 3 Verbeelding vereenvoudigde formule



Bijlage 4:
Gebiedsinventarisatie Berkel I, DCMR Milieudienst
Rijnmond, 21859490, d.d. 4 november 2014

Gebiedsinventarisatie Berkel I

Gemeente Lansingerland

Gebiedsinventarisatie Berkel I

Gemeente Lansingerland

Kwaliteitstoets	<i>Paraaf</i>	Autorisatie	<i>Paraaf</i>
<i>Naam</i>	<i>L.F. van het Hoofd</i>	<i>Naam</i>	<i>M. van de Blaak</i>
		<i>Functie</i>	Bureauhoofd Region

Auteur (s)	:M. Huiskens
Afdeling	:Gemeenten en MKB
Bureau	:Region
Documentnummer	:21859490
Datum	:4 november 2014

DCMR Milieudienst Rijnmond
Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 - 246 80 00
F 010 - 246 82 83
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

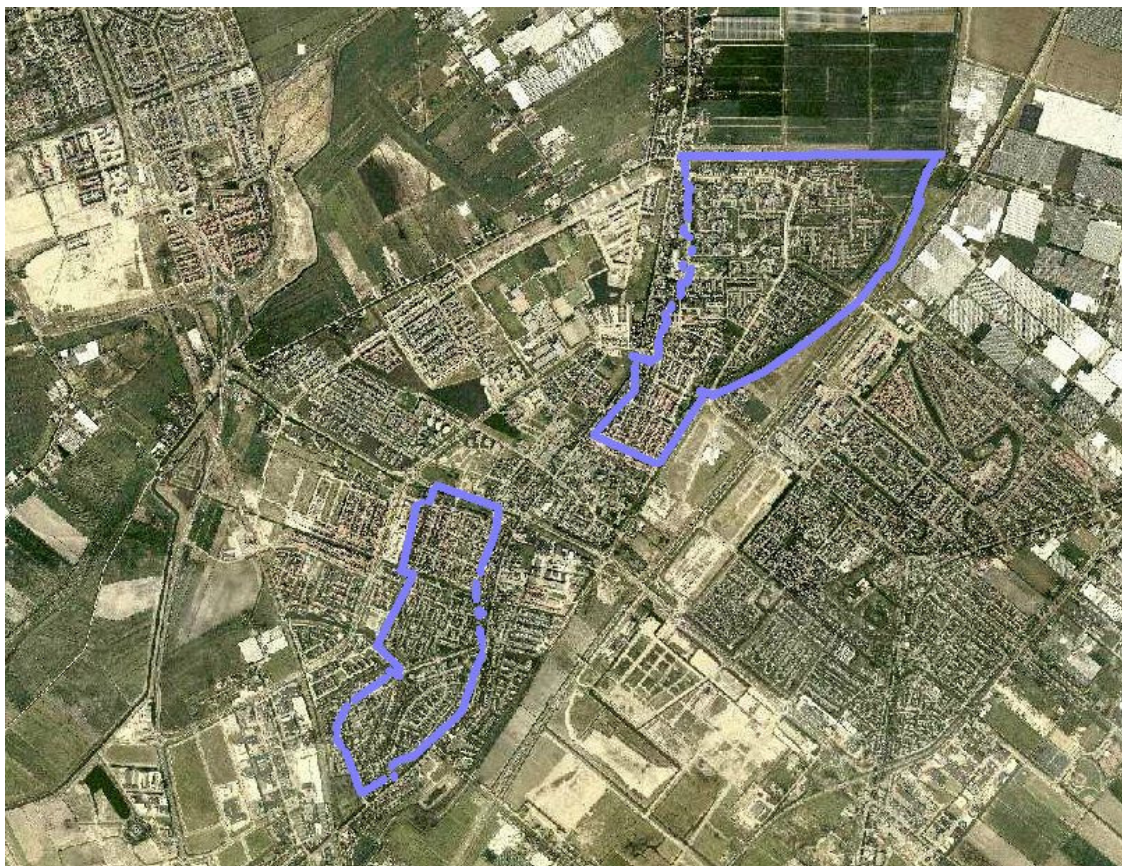
Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
2	Inventarisatie en werkwijze	5
2.1	Ligging en begrenzing geïnterviewde gebied	5
2.2	Werkwijze	5
2.3	Bepalen richtafstanden	5
3	Resultaten	6
3.1	Noordpolder	6
3.2	Noordeindseweg	8
3.3	Roderijseweg	9
3.4	Weidebloembuurt	10
3.5	Conclusie	11
4	Externe Veiligheid	12
4.1	Toetsingskader	12
4.2	Risicobronnen	13
4.3	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan Berkel I is in opdracht van de gemeente Lansingerland een gebiedsinventarisatie uitgevoerd door de DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR). In onderstaande afbeelding is het plangebied globaal weergegeven.



Doelstelling van de inventarisatie is het bepalen van de richtafstanden van vier ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar), behorend bij alle bedrijfsactiviteiten die voorkomen in voornoemd gebied. Van alle activiteiten is tevens de milieucategorie vermeld. De inventarisatie kan worden gebruikt voor een paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' in het plan.

Daarnaast zijn de aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit voor het toekomstige bestemmingsplan onderzocht. Het advies aangaande deze onderwerpen kan worden gebruikt voor de paragraaf 'Externe veiligheid' en de paragraaf 'Luchtkwaliteit' in het bestemmingsplan.

2 Inventarisatie en werkwijze

2.1 Ligging en begrenzing geïnventariseerde gebied

Het geïnventariseerde gebied bestaat uit Berkel Noord en Berkel Zuid. De gebieden worden van elkaar gescheiden door Berkel Centrum.

2.2 Werkwijze

De inventarisatie is in de maanden november en december van 2014 uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het bedrijvenbestand, zoals dat bij de DCMR is geregistreerd. Daarnaast zijn in het gehele gebied, daar waar nodig, nadere controles ter plaatse uitgevoerd.

2.3 Bepalen richtafstanden

Voor het bepalen van de richtafstand(en) (en de categorie-indeling) is gebruik gemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierin zijn de richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieu-aspecten, geur, stof, geluid en gevaar, vastgelegd. Van de bezochte bedrijven is de grootste afstand voor één of meerdere aspecten vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen dient met deze richtafstanden rekening te worden gehouden.

Bedrijven waarvan de grootste afstand tot een gevoelig object minder bedraagt dan de richtafstanden, zijn in een verklarende tekst nader toegelicht (hoofdstuk 3).

De in deze rapportage aangegeven richtafstanden geven geen toetsingskader voor de beoordeling van de bestaande situaties in het plangebied. Ook wordt met de richtafstanden niet aangegeven wat wel en niet is toegestaan.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt niet vertaald naar richtafstanden. De activiteiten bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor toelaatbaarheid:

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

3 Resultaten

3.1 Noordpolder

Op het adres **Burgemeester Hendrixstraat 21** bevindt zich een sporthal. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Esdoornlaan 13** is een basisschool gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de school is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

In het winkelpand aan de **Krugerlaan 9** is een keukenwinkel gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 10 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Aan de **Krugerlaan 11** is een administratiekantoor gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het bedrijf is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Aan het **Krugerlaan 13** is een restaurant gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het restaurant is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 10 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Op het adres **Krugerlaan 15** is een kapsalon gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Aan de **Krugerlaan 17** is een bedrijf gevestigd dat zich heeft gespecialiseerd in de levering en installatie van zwembaden en sauna's en de levering van de toebehoren. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het bedrijf is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding C.

Aan de **Orionstraat 1-2** is een basisschool gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de school is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Pastoor Velthuijsestraat 4** is een basisschool gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de school is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Pastoor Velthuijsestraat 41** is een verzorgingshuis gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het verzorgingshuis is dan ook niet meldingsplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Sterrenweg 11** is een aannemingsbedrijf met een bedrijfsoppervlak van > 1.000 m² gevestigd dat is gespecialiseerd in de algemene burgerlijke en utiliteitsbouw. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Op het adres **Van Naeldwijcklaan 6** zijn een kapsalon en nagelstudio gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Aan de **Wilgenlaan 3** is een aannemingsbedrijf gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Op het adres **Wilgenlaan 3C en 3D** zijn garagebedrijven gevestigd. Het betreffen een type B inrichtingen als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de bedrijven zijn meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt in beide gevallen 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van de bedrijven. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Wilgenlaan 5** is een speeltuin met buitenbad gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 200 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 200 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Op het adres **Wilgenlaan 5A** bevindt zich een sporthal. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

3.2 Noordeindseweg

Aan de **Noordeindseweg 11** is een paardenfokkerij gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en de paardenfokkerij is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 50 meter voor het aspect geur. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Aan de **Noordeindseweg 24** is een aannemingsbedrijf gevestigd met een bedrijfsoppervlak van < 1.000 m² dat is gespecialiseerd in de installatietechniek. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Aan de **Noordeindseweg 36** is een tankstation (zonder LPG) gevestigd. Het betreft een type C inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Aan de **Noordeindseweg 48** is een architectenbureau gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het bedrijf is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Op het adres **Noordeindseweg 94** is een verzorgingshuis gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en het verzorgingshuis is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Noordeindseweg 102** is een kerk gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en deze inrichting is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Noordeindseweg 112** is een slijterij gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en deze inrichting is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 10 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Noordeindseweg 114** is een beddenwinkel gevestigd. De betreffende winkel is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 10 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Op het adres **Noordeindseweg 134** is een woonwinkel gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en de inrichting is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 10 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Op de locatie **Noordeindseweg 152** bevindt zich een bouwmarkt. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit. De bouwmarkt is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter van de bouwmarkt. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Noordeindseweg 158** bevindt zich een garagebedrijf. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Noordeindseweg 182** is een aannemingsbedrijf gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

3.3 Roderijseweg

Op het adres **Rodenrijseweg 57** bevindt zich een garagebedrijf. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Rodenrijseweg 89** is een bedrijf gevestigd dat zich heeft gespecialiseerd in de handel in en de vervaardiging van elektrische kachels voor professioneel gebruik. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter van het bedrijf. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Op het adres **Rodenrijseweg 91** bevindt zich een garagebedrijf. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Rodenrijseweg 127** bevindt zich een garagebedrijf. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op de locatie **Rodenrijseweg 151** bevindt zich een huisartsenpraktijk. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de praktijk is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

In het pand aan de **Rodenrijseweg 299** is een winkel gevestigd waarin in hoofdzaak huishoudelijke artikelen worden verkocht. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 10 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

3.4 Weidebloembuurt

Aan de **Anjerdreef 48** is een kerk gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en deze inrichting is dan ook niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Anthuriumsingel 150** is een buitenschoolse opvang gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de opvang is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan het **Chrysanthenhof 20** is een basisschool gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de school is niet meldings- of vergunningplichtig. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Chrysanthenhof 22** bevindt zich een sporthal. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op de locatie **Ranonkelweg 1** bevindt zich een huisartsenpraktijk. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de praktijk is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding A.

Op het adres **Ranonkelweg 3** is een kinderdagverblijf gevestigd. Het betreft een type A inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, de opvang is niet meldings- of vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 30 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Op het adres **Ranonkelweg 4** bevindt zich een garagebedrijf. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter van het bedrijf. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Ranonkelweg 8** is een aannemingsbedrijf gevestigd dat zich heeft gespecialiseerd in de installatietechniek. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 50 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 50 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Aan de **Rozenoord 2** is een supermarkt gevestigd. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit. De supermarkt is dan ook meldingsplichtig. De grootste afstand bedraagt 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. Woningen bevinden zich binnen een afstand van 10 meter. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie met als categorie aanduiding B.

Aan de **Sportlaan 1** is een aannemingsbedrijf met een bedrijfsoppervlak van > 2.000 m² gevestigd dat is gespecialiseerd in de weg- en waterbouw. Het betreft een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is meldingsplichtig. De grootste afstand voor de activiteiten van dit bedrijf bedraagt 100 meter voor het aspect geluid. Woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 100 meter. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

Aan de **Wilgenlaan 3** is een tankstation (met LPG < 1000 m³/jr) gevestigd. Het betreft een type C inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit, het bedrijf is vergunningplichtig. De grootste afstand bedraagt 50 meter voor het aspect gevaar. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is niet opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG publicatie.

3.5 Conclusie

De bedrijfsactiviteiten in Berkel I zijn kleinschalig en voor het overgrote deel opgenomen in de lijst voor functiemenging. In het bestemmingsplan zal expliciet moeten worden aangegeven welke activiteiten uit de categorie A, B of C in welke (deel)gebieden toelaatbaar zijn.

4 Externe Veiligheid

4.1 Toetsingskader

Het toetsingskader voor het aspect externe veiligheid wordt onderscheiden in een toetsingskader voor inrichtingen en een toetsingskader voor transport.

Inrichtingen

Voor inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Dit besluit is op 26 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

In het Bevi wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Voor het PR is een maximaal toelaatbaar niveau van 10^{-6} per jaar vastgesteld, dat in nieuwe situaties niet mag worden overschreden. Kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen de PR 10^{-6} contour. Het gaat dan om functies en objecten waar zich personen gedurende een langere tijd kunnen bevinden.

Het GR drukt de theoretische kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Tegelijkertijd met het Bevi is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals LPG-tankstations. Voor bedrijven die niet onder de Revi vallen worden de veiligheidsafstanden bepaald in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

Transport

Voor transport van gevaarlijke stoffen (wegtransport, watertransport, spoortransport en buisleidingtransport) gelden het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Bevt is sinds november 2013 van kracht, maar nog niet in werking getreden. Dit zal komend jaar gebeuren, daarom wordt hierin in dit advies op geanticipeerd. Het Bevt vormt het wettelijk kader voor het Basisnet weg, water en spoor.

In het Bevt zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor routes die tot het basisnet behoren, moet de basisnet afstand in acht worden genomen.

In de Bevt is vastgelegd dat in de toelichting bij een besluit moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van rampen en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen, indien dit besluit is gelegen binnen het invloedsgebied¹ van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een verantwoording van

¹ In de Rijnmondregio wordt hiervoor in overleg met de VRR de zogenaamde C-zone gehanteerd, die door de VRR zijn aangeleverd.

het groepsrisico is nodig voor het gebied dat op minder dan 200 meter van een route of tracé ligt, tenzij het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

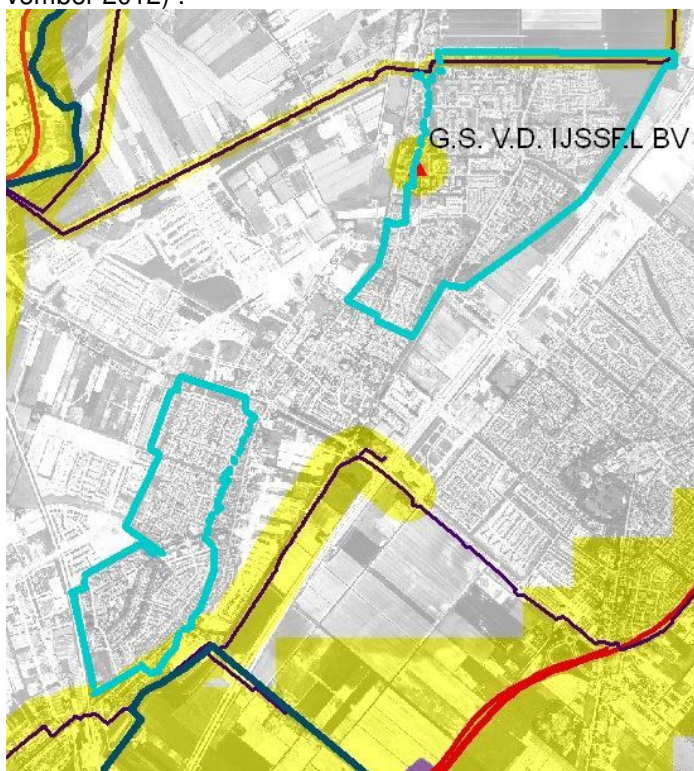
Per 1 januari 2011 is het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit geeft milieukwaliteitseisen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en regelt onder andere het actualiseren van ruimtelijke reserveringen voor buisleidingen in bestemmingsplannen en de voorbereiding op calamiteiten.

In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen. In het Bevb is een verplichting opgenomen om buisleidingen in bestemmingsplannen op te nemen. Ook is een verplichting opgenomen dat buisleidingen binnen 5 jaar in alle bestemmingsplannen van Nederland opgenomen dienen te worden. Op basis van artikel 13 wordt een belemmingenstrook voorgeschreven van 5 meter waarin het oprichten van nieuwe bouwwerken wordt verboden en waarbinnen een vergunningstelsel van toepassing moet zijn.

Voor luchthavens is op dit moment nog geen rijksbeleid van toepassing. Tot het van kracht worden van het rijksbeleid heeft de provincie Zuid-Holland een tijdelijk toetsingskader opgesteld in het kader van de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. In januari 2012 is het tijdelijk toetsingskader geactualiseerd en is de Beleidslijn groepsrisico in de omgeving van Rotterdam – The Hague van kracht geworden. Deze beleidslijn voorziet in een rekenmethode voor het berekenen van het groepsrisico, waardoor een betere bestuurlijke afweging kan worden gemaakt voor ruimtelijke plannen waarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Tevens voorziet de beleidslijn in een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico.

4.2 Risicobronnen

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de invloedsgebiedenkaart weergegeven, die is gemaakt ten behoeve van de Risico-inventarisatie Lansingerland (DCMR 21447197 van november 2012) .



Uit de afbeelding blijkt dat er drie risicobronnen relevant zijn voor het plangebied. Dit is één hogedruk aardgasleiding, een kerosineleiding van DPO en het LPG-tankstation G.S. van de IJssel.

Hogedruk aardgasleiding

De gasleiding W521-01 loopt langs het zuidelijke deel van het plangebied. De ligging is in onderstaande afbeelding weergegeven. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar.



De leiding heeft ter plaatse geen $PR 10^{-6}$ contour, maar er wel een belemmeringenstrook van 4 meter. Deze reikt niet tot het plangebied, dus dit heeft geen consequenties voor het plan.

Het invloedsgebied van deze leiding is 140 meter. Dit valt voor een klein deel binnen het plangebied.

De bepalende kilometer voor het groepsrisico ligt ten oosten van het plangebied, ter hoogte van Bergschenhoek, aangezien daar de populatie in het invloedsgebied het grootst is. Het groepsrisico bedraagt 0,05 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het een overwegend conserverend plan is, is er geen sprake van ontwikkelingen binnen het plangebied. Er is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Kerosineleiding DPO

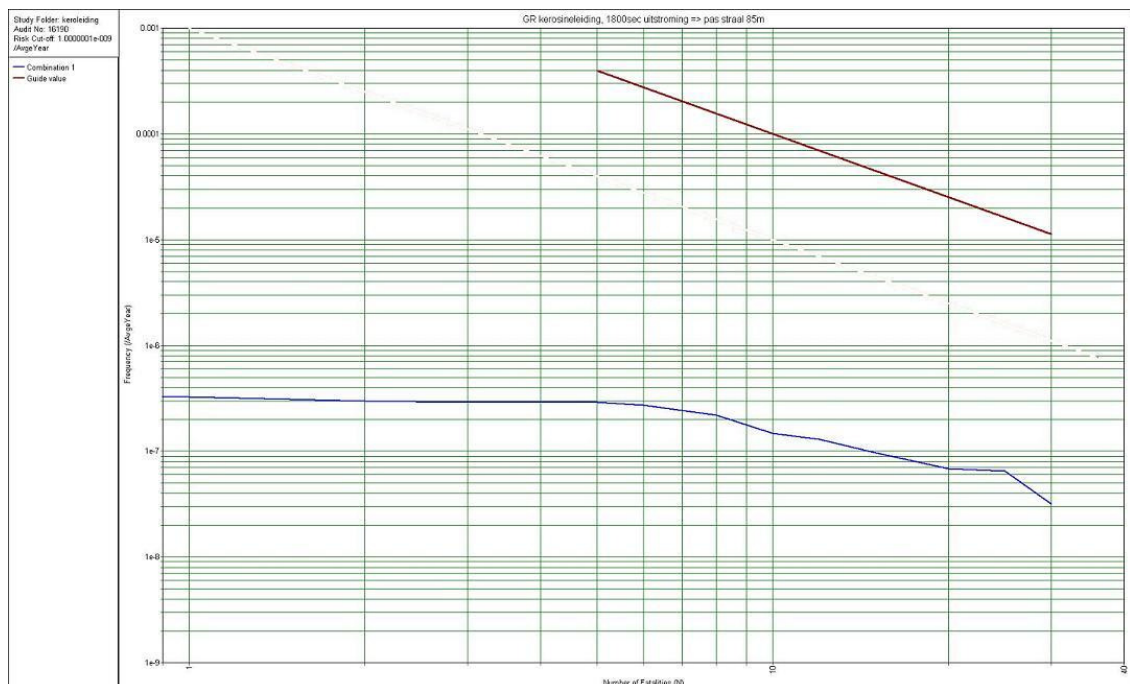
De kerosineleiding loopt door het meest noordelijke deel van het plangebied.



De $PR10^{-6}$ van de kerosineleiding van DPO (12,75 inch, 80 bar) ligt op de leiding; er is dus geen veiligheidszone waar rekening mee moet worden gehouden. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt dat voor het onderhoud tenminste vijf meter aan weerszijde van de buisleiding (gemeten vanuit het hart van de buisleiding) vrijgehouden moet worden van bebouwing. Deze afstand moet op de verbeelding worden weergegeven. Binnen deze strook mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden en moet een vergunningenstelsel gelden voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding. Dit moet in de regels worden vastgelegd.

De kerosineleiding heeft een invloedsgebied van 30m aan weerszijde van het tracé.

Uit een groepsberekening die door de DCMR is uitgevoerd op basis van conservatieve aannames blijkt dat ter hoogte van Lansingerland de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, zie onderstaande figuur.



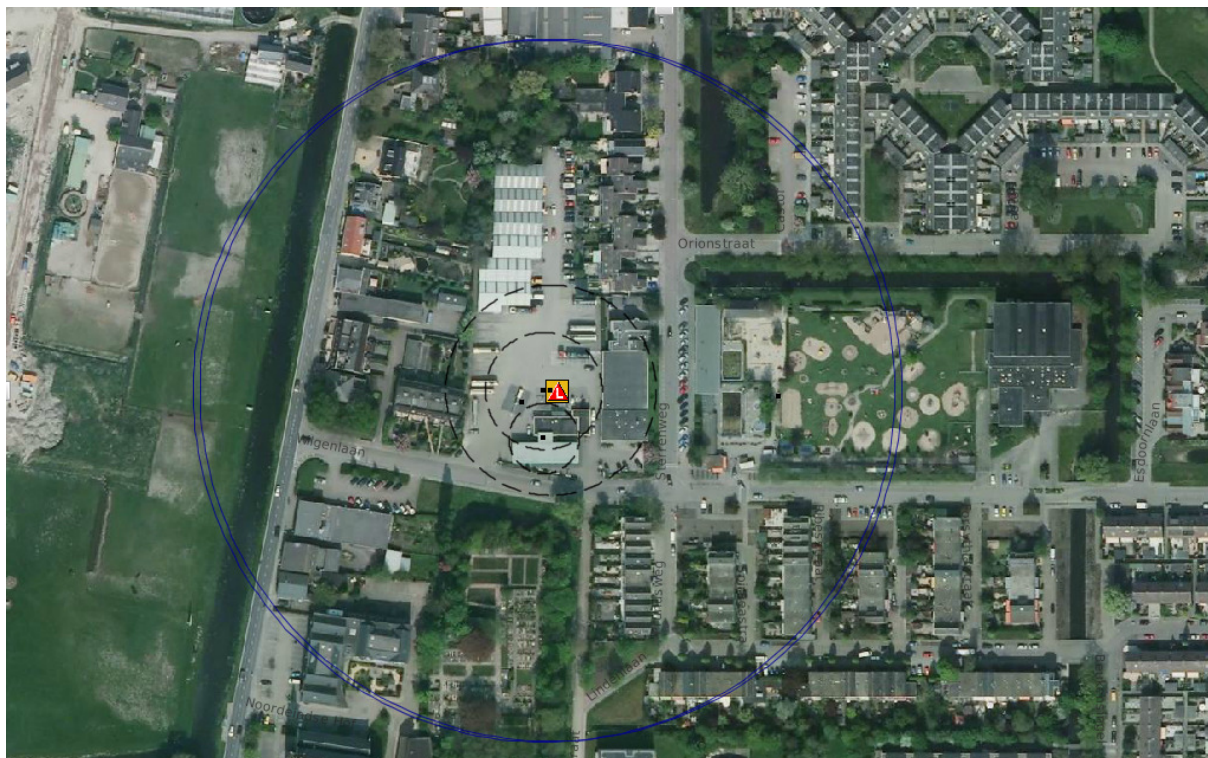
Het groepsrisico is minder dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan. Een verantwoording is niet noodzakelijk.

LPG-station GS van de IJssel

Het LPG-tankstation G.S. van den IJssel B.V. aan de Wilgenlaan 3 in Berkel en Rodenrijs heeft een doorzet van maximaal 1.000m³ LPG per jaar (Wm-vergunning). Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met de volgende PR 10⁻⁶ afstanden, waarbinnen geen nieuwe (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn toegestaan; en beperkt kwetsbare objecten alleen als sprake is van gewichtige redenen:

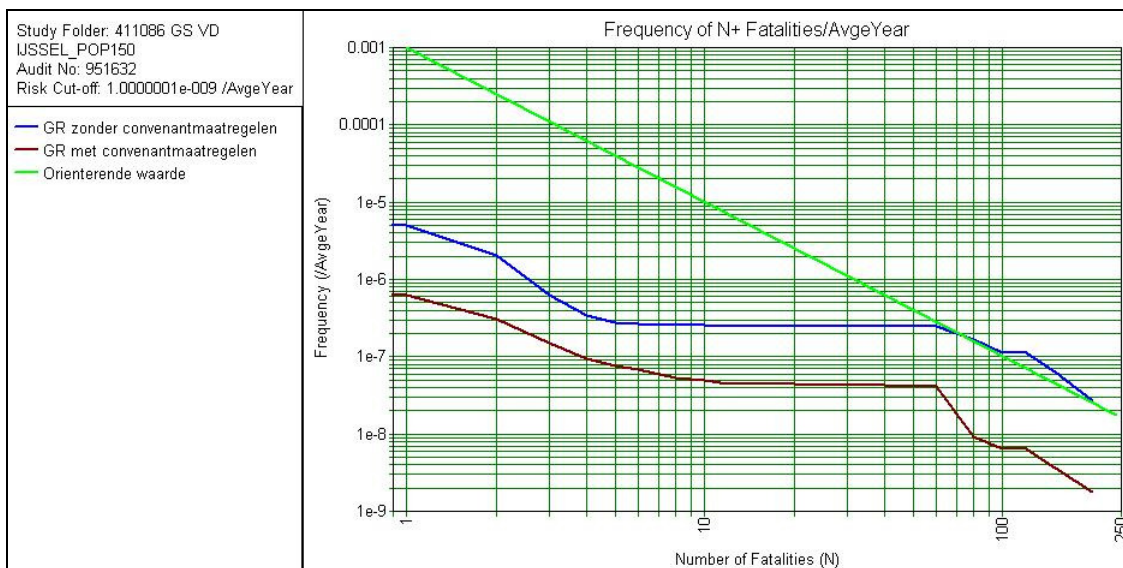
- 45 m vanaf het vulpunt;
- 25 m vanaf het reservoir en;
- 15 m vanaf de afleverzuil.

In de afbeelding zijn deze afstanden met de zwarte stippellijn weergegeven.



Voor bestaande situaties geldt dat binnen 35 meter vanaf het vulpunt geen kwetsbare objecten mogen zijn gelegen. Bij G.S. van den IJssel B.V. ligt een beperkt kwetsbaar object (een woning) binnen deze contour. Hiervoor geldt geen saneringsverplichting.

Het invloedsgebied is 150 meter. Dit is in de afbeelding met blauwe cirkels weergegeven. Het groepsrisico is berekend. De grafiek is in onderstaande afbeelding weergegeven.



De blauwe lijn geeft het formele groepsrisico weer. Het groepsrisico bedraagt 1,7 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden verantwoord.

Bij de berekening is geen rekening gehouden met de maatregelen die zijn afgestemd met de LPG-branchen in het Convenant LPG. Als de convenantmaatregelen (zoals de hittewerende coating op tankwagens en de verbeterde vulslang) in de berekening worden betrokken bedraagt het groepsrisico 0,85 maal de oriëntatiewaarde. Deze maatregelen worden in de praktijk al wel toegepast, maar kunnen nog niet worden afgedwongen. Uit jurisprudentie blijkt dat in de verantwoording van het groepsrisico op deze maatregelen mag worden geanticipeerd.

4.3 Conclusie

In of nabij bestemmingsplangebied Berkel Noord en Berkel Zuid zijn drie risicobronnen van belang, namelijk tankstation G.S. van den IJssel, de hogedruk aardgasleiding W 521-01 en de DPO kerosineleiding.

Het LPG-station G.S. van den IJssel B.V. ligt in het plangebied. De relevante plaatsgebonden risicocontouren moeten in het plan worden vastgelegd. Hierbinnen mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico bedraagt 1,7 maal de oriëntatiewaarde. Omdat er geen ontwikkelingen zijn, is er geen toename van het groepsrisico. Er is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hierbij mag worden geanticipeerd op de maatregelen van het LPG-convenant

De hogedruk aardgasleiding heeft geen relevante plaatsgebonden risicocontour ter hoogte van het plangebied. De belemmeringsstrook reikt niet tot het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter. Binnen het invloedsgebied zijn geen ontwikkelingen gepland. Het groepsrisico als gevolg van deze leiding is minder dan 0,1% van de oriëntatiewaarde en zal niet toenemen, omdat het plan geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied mogelijk maakt. Er heeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico te worden gemaakt.

De kerosineleiding heeft evenmin een relevante plaatsgebonden risicocontour ter hoogte van het plangebied, maar de belemmeringsstrook ligt wel in het plangebied. Deze moet op de verbeelding worden opgenomen en in de regels moeten hiervoor de benodigde restricties worden opgenomen.

Het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zal niet toenemen, omdat het plan geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied mogelijk maakt. Er heeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico te worden gemaakt.

Bijlage 1

Contouren rond bedrijven

Bijlage 2

Contouren rond bedrijven

Bijlage 3

Bedrijvenlijst

Nr	Locatienaam	code	Hoofdactiviteit	Subactiviteit	Straat	Huisnr	Locatiesoort	Status	Type	Cat	Grootste afstand	Aspect	Verkeer
1	Rooms- Katholieke Pius X- kerk	9131	Religieuze organisaties	Kerkgebouwen e.d.	Anjerdreef	48	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	2	30	Geluid	2P
2	BSO De Paddestoel	8533	Kinderopvang	Kinderopvang	Anthuriumsingel	150	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	2	30	Geluid	2P
3	Scouting Olave St. Claire	9261	Exploitatie van sporthallen, sportzalen en gymzalen	Sporthallen	Burg Hendrixstraat	21	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	50	Geluid	3P
4	Basisschool De Kwakel	8010	Basisonderwijs voor leerplichtigen	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	Chrysantenhof	20	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	2	30	Geluid	1P
5	Sporthal De Anjerdreef	9261	Exploitatie van sporthallen, sportzalen en gymzalen	Sporthallen	Chrysantenhof	22	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	3	50	Geluid	3P
6	RKBS de Poolster	8010	Basisonderwijs voor leerplichtigen	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	Esdoornlaan	13	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	2	30	Geluid	1P
7	Kruize Keukens	5246	Winkels in keukens	Detailhandel voor zover n.e.g.	Krugerlaan	9	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	1	10	Geluid	1G
8	La Croix Administratiekantoor A.M.P	7412	Administratiekantoren (boekhouden)	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	Krugerlaan	11	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	1	10	Geluid	2P
9	The Mandarin	5530	Restaurants	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskraken e.d.	Krugerlaan	13	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	10	Geur/ geluid/ gevaar	2P
10	Bejo Kapsalon	9302	Kappers	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Krugerlaan	15	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	1	10	Geluid	1P
11	Aquamix Bv	5171	Overige gespecialiseerde groothandel n.e.g.	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	Krugerlaan	17	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2G
12	M.J.M. Van Der Burg	122	Fokken en houden van overige graasdieren	- paardenfokkerijen	Noordeindseweg	11	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	50	Geur	1G

Nr	Locatienaam	code	Hoofdactiviteit	Subactiviteit	Straat	Huisnr	Locatiesoort	Status	Type	Cat	Grootste afstand	Aspect	Verkeer
13	Van Wijk Warmte	4533	Installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparaten	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	Noordeindseweg	24	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	50	Geluid	2G
14	Easyfill	5050	Benzineservicestations	- zonder LPG	Noordeindseweg	36	Wm inrichting	Vergunningsplichtig	type C	2	30	Geur/geluid	3P
15	Bouwman Architectuur Presentatie	7420	Architecten- en technische ontwerp- en adviesbureaus voor burgerlijke en utiliteitsbouw	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	Noordeindseweg	48	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	1	10	Geluid	2P
16	Laurens-Huize St. Petrus	8531	Verzorgingshuizen	Verpleeghuizen	Noordeindseweg	94	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1P
17	Onze-Lieve-Vrouw-Geboortekerk	9131	Religieuze organisaties	Kerkgebouwen e.d.	Noordeindseweg	102	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunningsplichtig	nvt	2	30	Geluid	2P
18	Slijterij Toussaint	5225	Winkels in dranken	Detailhandel voor zover n.e.g.	Noordeindseweg	112	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunningsplichtig	nvt	1	10	Geluid	1G
19	Sleep Sense	5249	Winkels gespecialiseerd in overige artikelen n.e.g.	Detailhandel voor zover n.e.g.	Noordeindseweg	114	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunningsplichtig	nvt	1	10	Geluid	1G
20	H.P. Van De Wilt	5244	Winkels in woningtextiel	Detailhandel voor zover n.e.g.	Noordeindseweg	134	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	1	10	Geluid	1G
21	Maree Bouwmarkt Berkel	5246	Bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment	Bouwmarkten	Noordeindseweg	152	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	30	Geluid	3P
22	De Jong Handelsonderneming	5010	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Noordeindseweg	158	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
23	Peters Bouw Bv	4521	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	Noordeindseweg	182	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1G
24	CBS Prins Maurits	8010	Basisonderwijs voor leerplichtigen	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	Orionstraat	0	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	2	30	Geluid	1P
25	Kath. Basisschool Wilgenhoek	8010	Basisonderwijs voor leerplichtigen	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	Pastoor Velthuisestraat	4	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	2	30	Geluid	1P
26	Woongebouw Past. Velthuysestraat	8531	Verzorgingshuizen	Verpleeghuizen	Pastoor Velthuisestraat	41	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	2	30	Geluid	1P

Nr	Locatienaam	code	Hoofdactiviteit	Subactiviteit	Straat	Huisnr	Locatiesoort	Status	Type	Cat	Grootste afstand	Aspect	Verkeer
27	Gezondheidscentrum De Weidehoek	8512	Huisartsenpraktijken	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	Ranonkelweg	1	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	1	10	Geluid	2P
28	Kinderdagverblijf De Paddestoel	8533	Kinderopvang	Kinderopvang	Ranonkelweg	3	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	2	30	Geluid	2P
29	Voscars	5010	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Ranonkelweg	4	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
30	Hint Installatietechniek Vof	4531	Elektrotechnische bouwinstallatie	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Ranonkelweg	8	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	30	Geluid	1G
31	Automobilbedrijf "Cas Lamens" B.V. (Zie Ook 422368)	5010	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Rodenrijseweg	57	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
32	Handelsonderneming H. van der Drift B.V.	5165	Groothandel in elektromotoren, elektrotechnische en elektronische instrumenten,	- overige	Rodenrijseweg	89	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	50	Geluid	2G
33	Easyfill BV (incl Autobedrijf Treurniet)	5010	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Rodenrijseweg	91	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
34	Toncar	5010	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Rodenrijseweg	127	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	30	Geluid	2P
35	Arts en Zorg Praktijk Rodenrijseweg	8512	Huisartsenpraktijken	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	Rodenrijseweg	151	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	nvt	1	10	Geluid	2P
36	Koopjesmarkt	5249	Winkels gespecialiseerd in overige artikelen n.e.g.	Detailhandel voor zover n.e.g.	Rodenrijseweg	299	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	1	10	Geluid	1G
37	Rijwielspecialist Leo Smit	5248	Winkels in fietsen	Detailhandel voor zover n.e.g.	Rodenrijseweg	309	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunnings- plichtig	type A	1	10	Geluid	1G
38	Albert Heijn B.V.	5211	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	Supermarkten	Rozenoord	2	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	1	10	Geluid	2G
39	De Bruyn & Nelisse B.V.	4523	Aanleggen van wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	Sportlaan	1	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	100	Geluid	2G

Nr	Locatienaam	code	Hoofdactiviteit	Subactiviteit	Straat	Huisnr	Locatiesoort	Status	Type	Cat	Grootste afstand	Aspect	Verkeer
40	P. Hoogerbrugge Aannemersbedrijf	4521	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Sterrenweg	11	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	3	50	Geluid	2G
41	Haar en Nagelstudio van Top tot Teen	9302	Schoonheidsverzorging, pedicures en manicures	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Van Naeldwijkstraan	6	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	1	10	Geluid	1P
42	G.S. van den IJssel B.V.	5050	Benzineservicestations	- met LPG < 1000 m³/jr	Wilgenlaan	3	Wm inrichting	Meldings- en vergunningplichtig	type C	3	50	Gevaar	3P
43	3b Wonen	5211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Wilgenlaan	3	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2G
44	Speeltuinvereniging De Kievit	9261	Exploitatie van zwembaden	- niet overdekt	Wilgenlaan	5	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	4	200	Geluid	3P
45	Sporthal Sterrenhal	9261	Exploitatie van sporthallen, sportzalen en gymzalen	Sporthallen	Wilgenlaan	5	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	3	50	Geluid	3P
46	Garage Wilgenlaan	5010	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Wilgenlaan	0	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
47	2cv Partners	5010	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Wilgenlaan	0	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	2P
48	Energiebedrijf Delfland	4000	Handel in en distributie van elektriciteit, aardgas en warm water	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Anjerdreef	2	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1P
49	Hoogheemraadschap Delfland	9000	Afvalwaterinzameling en -behandeling	rioolgemalen	Anjerdreef	2	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geur	2P
50	Energie Delfland	4000	Handel in en distributie van elektriciteit, aardgas en warm water	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Anjerdreef	66	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1P
51	N.V. Stedin Netten Delfland HH-60-526	4000	Handel in en distributie van elektriciteit, aardgas en warm water	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Anjerdreef	66	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1P
52	Jumbo Supermarkten	5211	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	Supermarkten	Esdoornlaan	1	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	1	10	Geluid	2G
53	Rijwielhandel Jos	5248	Winkels in fietsen	Detailhandel voor zover n.e.g.	Esdoornlaan	5	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	1	10	Geluid	1G

Nr	Locatienaam	code	Hoofdactiviteit	Subactiviteit	Straat	Huisnr	Locatiesoort	Status	Type	Cat	Grootste afstand	Aspect	Verkeer
54	GrillRoom Sultano	5530	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars, eetkramen e.d.	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Esdoornlaan	0	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	1	10	Geur/ geluid/ gevaar	2P
55	Carla's Hairline	9302	Kappers	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Esdoornlaan	7	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunningsplichtig	nvt	0	0	nvt	nvt
56	Parochiehuis Willem Huijgensz	9133	Gezelligheidsverenigingen	Buurt- en clubhuizen	Noordeindseweg	104	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	2	30	Geluid	2P
57	Bekkers-Plant V.O.F.	112	Teelt van groenten, bloemen en champignons	- kassen zonder verwarming	Noordeindseweg	109	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	30	Geluid	1G
58	Energiebedrijf Delfland	4000	Handel in en distributie van elektriciteit, aardgas en warm water	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Oostersingel	1	Wm inrichting	Meldingsplichtig	type B	2	0		
59	PS Logic B.V.	7230	Computercentra, data-entry-, ponsbureaus e.d.	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	Ranonkelweg	12	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	1	10	Geluid	1P
60	Leeg pand	4521	nvt	nvt	Rodenrijseweg	265	Tijdelijk geen activiteit	Niet in werking	nvt	0	0	nvt	nvt
61	Praktijk fysiotherapie en manuele therapie	8514	Paramedische, diëtisten- en logopedistenpraktijken	Consultatiebureaus	Sterrenweg	1	Niet Wm plichtig	Niet meldings- of vergunningsplichtig	nvt	1	10	Geluid	1P
62	Leeg pand	5244	nvt	nvt	Sterrenweg	13	Tijdelijk geen activiteit	Niet in werking	nvt	0	0	nvt	nvt
63	Leeg pand	5165	nvt	nvt	Veldhof	4	Tijdelijk geen activiteit	Niet in werking	nvt	0	0	nvt	nvt
64	Tinlo Diervoeding (zie 415111)	5139	Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Wilgenlaan	0	Wm inrichting	Niet meldings- of vergunningsplichtig	type A	2	30	Geluid	2G

Bijlage 5:
Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen
bestemmingsplan Berkel I, gemeente Lansingerland, d.d.
15 september 2015



Bestemmingsplan 'Berkel I'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0157-VONT
Datum: 15 september 2015

Corsanr: T15.09598

INHOUD

INSPRAAK.....	2
Inleiding.....	2
Procedure.....	2
Behandeling inspraakreacties	3
Inspreker 1.....	3
Inspreker 2.....	6
Inspreker 3.....	7
Inspreker 4.....	8
Inspreker 5.....	9
Inspreker 6.....	10
Inspreker 7.....	10
Inspreker 8.....	13
Inspreker 9.....	13
Inspreker 10.....	14
Inspreker 11.....	14
Informatieavond 27 augustus 2015	16
Eindconclusie inspraak.....	18
OVERLEG	19
Inleiding.....	19
Behandeling overlegreacties	19
Dunea.....	19
Hoogheemraadschap van Delfland	20
Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.....	20
Eindconclusie vooroverleg	21
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	22
Inleiding.....	22
Ambtshalve wijzigingen en motivering	22
BIJLAGE I – bezonningsstudie Componistenbuurt.....	24
BIJLAGE II – advies omgevingsberaad dakopbouwen planetenweg, mercuriusstraat, marshof	26

INSPRAAK

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 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), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de procedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze reacties. Ook is een verslag opgenomen van de informatieavond d.d. 27 augustus 2015 en de behandeling van de aandachtspunten die daar naar voren zijn gebracht. Met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3). Tot slot maakt een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4) onderdeel uit van dit eindverslag.

Procedure

In het Gemeenteblad van 10 maart 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 11 maart 2015 het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I' vier weken voor inspraak ter visie ligt.

Met een publicatie in het Gemeenteblad van 7 april 2015 is de termijn verlengd tot en met 21 april 2015 omdat de inloopavond 13 april 2015 werd georganiseerd.

Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek en het servicepunt in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

Op 13 april 2015 en 27 augustus 2015 zijn voor de Componistenbuurt specifiek informatieavonden georganiseerd. Van de eerste is geen verslag gemaakt, maar van de informatieavond van 27 augustus wel. De vragen en aandachtspunten van die avond zijn opgenomen in deze nota.

Behandeling inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

[geanonimiseerd]

De reacties zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen en worden dus alle inhoudelijk behandeld. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

Op de informatieavond 27 augustus 2015 waren 24 mensen aanwezig, waarvan 5 van het bewonersinitiatief. Deze aanwezigen zijn niet specifiek benoemd.

Inspreker 1

Samenvatting

Inspreker heeft vanwege de volgende redenen bezwaar tegen de dakopbouwen in de Componistenbuurt:

- a. Vermindering van de beeldkwaliteit en verrommeling van het aanzicht vanwege onder meer balkons bij de dakopbouw, hemelwaterafvoeren, kleurgebruik, materiaalgebruik;
- b. De dakopbouw leidt tot een toename van schaduwwerken bij woningen ten oosten ervan;
- c. De dakopbouw leidt tot beperking van het rendement van aanwezige zonnepanelen en mogelijkheid voor nieuwe;
- d. De dakopbouw heeft een negatieve invloed op schoorstenen;
- e. De burenerelaties kunnen door strijdige belangen van bijvoorbeeld dakopbouwen en zonnepanelen of schoorstenen onder druk komen te staan;
- f. Onduidelijk is of een dakopbouw technisch uitvoerbaar is.

Beoordeling

Naar aanleiding van de handtekeningenactie van het bewonersinitiatief en de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, heeft de gemeente nog enkele keren gesproken met het bewonersinitiatief. Binnen deze samenwerking is gezocht naar mogelijkheden om op een zorgvuldige wijze te komen tot een regeling waarbij dakopbouwen mogelijk zijn en de verschillende belangen niet worden geschaad. In overleg met het bewonersinitiatief is ook besloten beeldkwaliteitsadviezen tot stand te brengen die de wijk kan gebruiken om het elan van de bestaande bebouwing te verbeteren.

- a. Zorgen worden geuit over de bestaande en verdere verrommeling van het beeld van de wijk. Dit komt veelal door verschillen in kleur- en materiaalgebruik van de individuele woningen. Voorop gesteld moet worden dat de gemeente niet alles kan reguleren. De gemeente kan bijvoorbeeld geen toezicht houden op vergunningvrije (bouw)werkzaamheden zoals het schilderen van panelen. Bovendien kan de gemeente niet optreden tegen wijzigingen die eerder zijn vergund. Daarmee kan de gemeente de zorg over de verschillen in de bestaande bebouwing niet wegnemen. Door op wijk- of blokniveau met elkaar afspraken te maken, zijn de bewoners wel in staat om de uniformiteit te verbeteren. De gemeente kan wel regels stellen voor de situering en kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe dakopbouwen en andere verbouwingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de eerder genoemde overleggen met enkele bewoners is hiervoor een Beeldkwaliteitplan tot stand gekomen dat op 27 augustus 2015 tijdens een informatieavond voor alle bewoners is gepresenteerd. Nadien zijn verbeteringen verwerkt en is het ontwerp Beeldkwaliteitplan afgerond. Het wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd.
- In het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandseisen opgenomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De welstandseisen krijgen gelding als ze door de gemeenteraad als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld.
- b. De schaduwwerking van de nieuwe dakopbouwen in het voor-/najaar en in de zomer is onderzocht en in beeld gebracht

Bijlage I – bezonningsstudie Componistenbuurt). Daarin is het verschil tussen de schaduw van het bestaande gebouw en die van de dakopbouw goed zichtbaar. Bomen zijn in dit onderzoek niet meegenomen.

Mede vanwege de schaduwwerking moeten de dakopbouwen terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de gevel. Een dakopbouw leidt wel tot vergroting van het reeds bestaande schaduwoppervlakte, maar die vergroting is over het algemeen beperkt en blijft binnen de normen.

In Nederland bestaan geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning en schaduw. Er zijn wel normen van TNO die kunnen worden getoetst. Tussen 19 februari en 21 oktober moet dan 2 of 3 uur per dag (lichte respectievelijk zware norm) licht binnenvallen. Die norm wordt niet geschaad.

In de bezonningsstudie is te zien dat de meeste schaduw niet in tuinen van derden en dus niet in de woningen valt. De meest nadelige situatie van de buurt (daar zijn twee plekken van) is in de bezonningsstudie uitgelicht. Daar is te zien dat de schaduw van de dakopbouw vanaf 16 uur valt over de begane grondlaag van de woning. Omdat de driveinwoningen zijn gebouwd met de woonkamer op de verdieping, valt er geen schaduw in de woonkamer. Zonder dakopbouw reikt de schaduw net de onderzijde van de gevel. De situatie in de tuin verslechtert door de dakopbouw dus niet.

- c. Een nieuwe dakopbouw levert extra schaduw op het lager gelegen dakvlak van burens. Er zijn enkele rechterlijke uitspraken waar een soortgelijke situatie aan de orde was. Daaruit blijkt dat schaduw op zonnepanelen van derden een bouwplan (of bestemmingsplan) niet per definitie onaanvaardbaar maakt. De rechtspraak is vrijwel altijd casuïstisch. Voor de beschaduw van zonnepanelen hebben wij nog geen objectieve criteria in de rechtspraak gevonden.

Voorop gesteld wordt dat burens idealiter onderling afspraken over de invloed van de nieuwe dakopbouw en de gevolgen ervan voor de duurzame energie. In overleg kan gesproken worden over aanpassingen. Wellicht kunnen burens afspreken dat de zonnepanelen op de nieuwe dakopbouw worden geplaatst. Of kan de buur die de dakopbouw bouwt, de omvormers vergoeden die het rendementsverlies beperken. Er zijn dus mogelijkheden waarbij in overleg tussen burens aan beider belang kan worden tegemoet gekomen. De aanvrager van de dakopbouw kan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangeven hoe rekening is gehouden met de belangen van de buur met zonnepanelen.

Daarnaast introduceren wij een nieuwe objectieve norm voor het toetsen schaduw op zonnepanelen van derden. Als naast zonnepanelen wordt gebouwd, kan het rendement worden beïnvloed. Die invloed is per situatie anders. Het rendement is – behalve van de schaduw van de dakopbouw – namelijk ook afhankelijk van de het soort systeem, de ouderdom, de plaatsing, het systeem ‘achter’ de panelen, de zon, andere schaduw en de temperatuur. Daarom hebben we geen aansluiting gezocht bij het rendement, maar bij de instraling. We hebben ons hierbij laten inspireren door de [‘Leidraad zonnestroomprojecten’](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Rvo, voorheen Agenschap NL) uit 2010. Met gebruikmaking van gegevens en formules daarin, is een nieuwe formule samengesteld die het instralingsverlies door dakopbouwen berekent. Bij de afwijkingbevoegdheid voor de dakopbouwen in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het instralingsverlies niet groter mag zijn

dan 10%. Is het instralingsverlies groter dan 10%, dan wordt het belang van de houder van de zonnepanelen te zeer geschaad en wordt de omgevingsvergunning in principe geweigerd. De formule gaat uit van de meest ideale plaatsing van de zonnepanelen (100% instraling als uitgangspunt). Op die manier wordt namelijk iedere situatie hetzelfde benaderd.

- d. Ontluchtingskanalen werken onafhankelijk van bebouwing op het perceel ernaast. Naastgelegen bebouwing heeft daar nauwelijks tot geen invloed op. Het Bouwbesluit 2012 geeft hier ook geen toetsingscriterium, want het regelt alleen eisen ten opzichte van het eigen perceel en niet beïnvloeding door bouwwerken op andere percelen. De werking van afvoerkanalen zal altijd gewaarborgd blijven, omdat de dakopbouw op het dak ernaast nooit over de afvoer gebouwd wordt en daardoor de uitstroom niet belemmert.
- e. Er zijn zorgen over de burenerelaties. De rol en mogelijkheden daarbij van de gemeente zijn beperkt. Het enige dat de gemeente kan doen, is duidelijkheid geven over de regels. Dat doen we nu door duidelijke voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid op te nemen en het Beeldkwaliteitplan op te stellen. De rest is aan de bewoners zelf.

Wat wij zien, is een buurt met veel betrokken bewoners. Daarom leveren wij een bijdrage door het beeldkwaliteitplan op te stellen en het bewonersinitiatief tijdens de informatieavond op 27 augustus 2015 een platform te geven. Wij hopen dat dit een opmaat is voor een samenwerking binnen de buurt. Tijdens de workshops op de informatieavond was duidelijk dat het ingezette proces leidt tot overleg, afstemming, inspiratie en saamhorigheid van de buurtbewoners onderling.

- f. De technische uitvoerbaarheid van een bouwwerk is in principe geen toets die in de bestemmingsplanprocedure thuishoort, tenzij aannemelijk is dat een bouwwerk onuitvoerbaar is. Eind 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een dakopbouw. Deze is technisch getoetst. Omdat de dakvloer zwak is, ziet de constructeur van de aanvrager een oplossing in het leggen van een nieuwe houten vloer over de bestaande, die direct op de bouwmuren draagt. De bestaande dakvloer, waarin een trapgat komt, moet opgehangen worden aan de nieuwe vloer of aan de nieuwe kapconstructie. De gehele constructie moet nog worden uitgewerkt, waarbij aangegeven moet worden hoe de ophanging gerealiseerd gaat worden, welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering. Waarschijnlijk zijn er technische oplossingen om het gehele bouwwerken constructief goed te bouwen. We kunnen dan ook niet bij voorbaat stellen dat de dakopbouw onuitvoerbaar is. Hierin ligt dus geen reden om de dakopbouw niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker concentreert zich onder verwijzing naar zijn kennis van de geschiedenis op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en brengt daarover het volgende in.

1. Uit een bewonersinitiatief zou blijken dat 75% van de bewoners geen problemen heeft met de mogelijkheid van dakopbouwen in het bestemmingsplan. Het college heeft hierop aangehaakt, maar gaat mogelijk te snel. Inspreker verzoekt eerst onderzoek te doen naar:
 - a. de constructieve consequenties;
 - b. de bezonning van omliggende woningen;
 - c. de waterafvoer van de daken waar géén dakopbouw komt;
 - d. de negatieve invloed van dakopbouwen op de mogelijkheden voor zonnepanelen.
2. Ook vraagt inspreker eerst een Beeldkwaliteitplan op te stellen om de reeds bestaande verrommeling te laten afnemen in plaats van verergeren.
3. Inspreker stelt voor de bestemmingsplanprocedure in afwachting van bovenstaande acties op te schorten om dat in goed overleg met de wijk tot stand te laten komen.

Beoordeling

1. Voor de inzet van de gemeente wordt verwezen naar inleiding bij de beoordeling van Inspreker 1.
 - a. Voor de constructieve consequenties wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder f op pagina 6.
 - b. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
 - c. Hemelwaterafvoer moet altijd op eigen terrein plaatsvinden. Gemeente Lansingerland wil het schone water zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel. Vaak wordt hemelwater via regenbuizen geloosd in de tuin. In de huidige situatie wordt het water van de platte daken binnendoor geleid naar het rioolstelsel. Daarop kan worden aangesloten. Een hemelwaterafvoer buitenlangs is voor de beeldkwaliteit onwenselijk; daarom wordt dat opgenomen in het Beeldkwaliteitplan.
 - d. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.
2. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
3. Naar aanleiding van de inspraak is de tijd genomen om in goed overleg met het bewonersinitiatief het beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden gelijktijdig voorbereid en gaan gezamenlijk ter inzage voor de zienswijzenprocedure, zoals ook beschreven in het antwoord op onder a van Inspreker 1 op pagina 4.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 3

Samenvatting

1. Inspreker heeft in principe geen bezwaar tegen dakopbouwen in de Componistenbuurt. Bij de dakopbouw wenst inspreker dan wel een dakterrasje aan de voorzijde. Bijkomend voordeel hiervan is het bestaan van een vluchtweg. In een aanvulling op de eerste inspraakreactie verwijst inspreker naar een foto van drive-inwoningen met een balkon over de gehele breedte van de vierde bouwlaag in Amsterdam.
2. Inspreker roept de gemeente op te regelen dat balkonhekken en gevelplaten van de dakopbouw per woonblok dezelfde kleur hebben om verdere verrommeling te voorkomen.
3. Tot slot stelt inspreker het op prijs als in de wijk meer werd gehandhaafd.

Beoordeling

1. Een balkon of dakterras heeft invloed op de uitstraling van de bebouwing en daarmee de stedenbouwkundige opzet van de straten. Bewust is gekozen voor terugliggende dakopbouwen. Bouwwerken of gebruiksvoorwerpen tot aan de dakrand doen dat effect teniet en zijn daarom onwenselijk. Dit kan overigens los staan van vluchtwegen. Het is toegestaan in noodsituaties via een groot raam te vluchten op het dak van burens.
2. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 4

Samenvatting

Inspreker concentreert zich onder verwijzing naar zijn kennis van de geschiedenis op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en brengt daarover het volgende in.

1. De dakopbouwen kunnen de uitstraling in de Componistenbuurt alleen verbeteren als de bestaande verschillen/verrommeling ook worden aangepakt.
2. Uit een bewonersinitiatief zou blijken dat 75% van de bewoners geen problemen heeft met de mogelijkheid van dakopbouwen in het bestemmingsplan. Het college heeft hierop aangehaakt, maar gaat mogelijk te snel. Inspreker verzoekt eerst onderzoek te doen naar:
 - a. de constructieve consequenties;
 - b. de bezonning van omliggende woningen;
 - c. de waterafvoer van de daken waar géén dakopbouw komt en van de dakvlakken voor en achter de dakopbouw;
 - d. de gevolgen voor ontluichtingskanalen, rookgasafvoeren en schoorstenen;
 - e. de negatieve invloed van dakopbouwen op de mogelijkheden voor zonnepanelen.
3. Ook vraagt inspreker eerst een Beeldkwaliteitplan op te stellen om de reeds bestaande verrommeling te laten afnemen in plaats van verergeren.
4. Inspreker stelt voor de bestemmingsplanprocedure in afwachting van bovenstaande acties op te schorten om dat in goed overleg met de wijk tot stand te laten komen.

Beoordeling

1. De gemeente stelt in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan op. De gemeente heeft echter alleen invloed op nieuwe bouwwerken regelen. Hier ligt een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.

2. Voor de inzet van de gemeente wordt verwezen naar inleiding bij de beoordeling van Inspreker 1.
 - a. Voor de constructieve consequenties wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder f op pagina 6.
 - b. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
 - c. De afvoer van hemelwater is aan de orde geweest bij Inspreker 2 onderdeel c op pagina 7.
 - d. Over de invloed van afvoerkanalen kunt u het antwoord van de gemeente lezen bij Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd..**
 - e. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.
3. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
4. Naar aanleiding van de inspraak is de tijd genomen om in goed overleg met het bewonersinitiatief het beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden gelijktijdig voorbereid en gaan gezamenlijk ter inzage voor de zienswijzenprocedure, zoals ook beschreven in het antwoord op onder a van Inspreker 1 op pagina 4.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 5

Samenvatting

1. Het idee om dakopbouwen in de Componistenbuurt mogelijk te maken zal leiden tot verdere verrommeling van de vroeger zo mooie wijk.
2. De dakopbouwen hebben een negatieve invloed op mogelijkheden voor zonnepanelen, schoorstenen en schaduwwerken bij andere woningen.

Beoordeling

1. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
2. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 6

Samenvatting

1. Voor inspreker is de afstand van de dakopbouwen in de Componistenbuurt tot de zijgevel van hoekwoningen onacceptabel. Ten eerste in verband met de ligging van een trapgat langs de buitenmuur. Ten tweede omdat de effectieve ruimte die resteert te erg wordt beperkt. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de inspring van de dakopbouw aan de zijgevels visueel bijdraagt aan het plan. Kleur en materiaalgebruik hebben meer invloed.
2. Onduidelijk is welke vrijheid er nog is in detailinvulling van de dakopbouw. Bepaalt de persoon die zijn dakopbouw als eerste bouwt? Zo ja, dan moet het gehele blok eerst worden geconsulteerd en hoe conflicten worden opgelost.
3. Ondanks het verbod op dakterrassen en balkonhekken is het raadzaam deuren in de dakopbouw toe te staan ten behoeve van vluchtmogelijkheden, bereikbaarheid van hulpdiensten en onderhoudswerkzaamheden.

Beoordeling

1. Na verdere weging van de omstandigheden is besloten bij hoekwoningen niet langer een afstand aan te houden tussen zijgevels en de dakopbouw. Daarentegen worden er eisen gesteld aan de materialisering. Dit ligt in de lijn van de inspraakreactie.
2. De vrijheid en de mate van eenheid en verscheidenheid zijn afgewogen en neergelegd in het beeldkwaliteitplan.
3. Het is toegestaan in noodsituaties via een groot raam te vluchten op het dak van buren. Via een gemiddeld of groot raam kan ook het platte dak worden bereikt voor hulpdiensten of onderhoudswerkzaamheden. De noodzaak een deur aan te brengen wordt niet met inspreker gedeeld.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 7

Samenvatting

1. Inspreker vraagt de gemeente of getoetst is of een ieder de vraagstelling van de handtekeningactie juist heeft geïnterpreteerd en of het proces juist is verlopen.
2. Argument tegen de dakopbouwen is de afname van zonuren aan het begin en einde van de dag; een belangrijk verlies van woongenot.

3. Op het moment dat binnen een blok verschillende huizen wel en andere geen dakopbouw hebben, is er sprake van een verschil bovenop de reeds bestaande verschillen. Bovendien mogen de hoekhuizen een smallere opbouw. Eén en ander leidt tot toename van de verrommeling.
4. Ook verschillen in hemelwaterafvoeren zal leiden tot verdere verrommeling.
5. Bewoners kunnen zich gedwongen voelen mee te doen om de eenheid te bewaren of uit angst voor wateroverlast en problemen met het dak.
6. Inspreker refereert aan een tekening van een dakopbouw die tijdens de inspraakavond is getoond en vraagt aandacht voor de volgende zaken:
 - a. Dit ontwerp kijkt al af van de bestaande bouw en veroorzaakt dus weer een nieuw verschil;
 - b. Waarom staat er een schuifdeur in getekend terwijl de gemeente die niet toe wil staan?
 - c. Hoe gaat de gemeente het ontstaan van balkons tegen?
 - d. Hoe verhoudt de 3 meter opbouw zich ten opzichte van de andere maten van de bestaande bouw, aangezien de bovenverdieping slechts 2,46 meter hoog is? Hoe wordt dit gemeten?
7. Het wijzigen van de constructie kan gevolgen hebben voor de druk op de begane grondvloer. Welk effect heeft de dakopbouw?
8. Wordt bij de vergunningverlening rekening gehouden met schoorstenen?
9. Wie is verantwoordelijk als schoorstenen moeten worden aangepast of verplaatst?
10. Door het verlies van capaciteit van zonnepanelen kan een beroep worden gedaan op planschade. Dat betekent dat de gemeenschap opdraait voor het feit dat iemand een dakopbouw wil.

Beoordeling

1. Het is bekend dat niet iedereen is geconsulteerd voor de handtekeningenactie. Wij interpreteren de handtekeningenactie als een verzoek om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en niet als een aanvraag om de dakopbouwen zonder meer toe te staan. Wij zien de handtekeningen als is een belangrijk signaal uit de wijk, maar geen absoluut gegeven. Via de procedure die wordt gevolgd voor het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan (wettelijke voorbereidingsprocedure en extra bijeenkomst) wordt de buurt betrokken en gekend en kunnen de nuances en wensen door iedereen aan de orde worden gesteld.
2. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
3. Als de dakopbouw wordt gebouwd, moet deze voldoen aan stedenbouwkundige en welstandscriteria. Uniformiteit is geborgd via de regels over situering, massa, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. In de criteria is rekening gehouden met toekomstige verschillen tussen woningen die wel en woningen die geen opbouw realiseren door de horizontale geleding van de bebouwing als uitgangspunt te nemen. De kracht van de horizontale geleding maakt de afwisseling in huizen met en zonder dakopbouw minder kwetsbaar.
4. De afvoer van hemelwater is aan de orde geweest bij Inspreker 2 onderdeel c op pagina 7.
5. Het Beeldkwaliteitplan wordt zo ingericht dat bewoners zich niet gedwongen hoeven voelen om mee te doen voor de eenheid. Aangezien niemand gedwongen kan wor-

- den, is gekozen voor een beeldkwaliteitsregels waarbij het niet bezwaarlijk is als niet iedereen van één blok de dakopbouw realiseert. Zie ook het antwoord onder 3. Technisch gezien dient de hemelwaterafvoer goed opgelost te worden in de opbouw.
6. Tekeningen die tijdens de informatieavond in april de revue zijn gepasseerd, waren geen definitieve eindbeelden. Sommige waren referentiebeelden. De ideeontwikkeling was nog gaande.
 - a. Inderdaad leiden de opbouwen tot nieuwe aanzichten, maar middels het Beeldkwaliteitsplan wordt gestuurd op een kwalitatieve hoogwaardige invulling.
 - b. De beelden getoond op de informatieavond waren voorbeelden. Nu is er een ontwerp Beeldkwaliteitsplan waarin staat wat de criteria zijn.
 - c. Balkons worden niet mogelijk gemaakt.
 - d. De hoogte van de opbouw wordt gemeten vanaf de dakrand. De hoogte is nodig vanwege een vloer die moet worden aangebracht en een dikker dakpakket. In het Beeldkwaliteitsplan is de hoogte afgewogen tegen de algehele massa van de gebouwen en de horizontale geleiding.
 7. De effecten van de dakopbouw op de rest van de constructie moeten bij de omgevingsvergunningaanvraag worden berekend en worden dan getoetst door de gemeente. Op voorhand kunnen geen gedetailleerde uitspraken worden gedaan die voor alle situaties gelden. Wat door één aanvraag om omgevingsvergunning reeds bekend is, is dat de bestaande dakvloer zwak is. De mogelijkheid bestaat echter om een nieuwe houten vloer over de bestaande te leggen, die direct op de bouwmuren draagt. De bestaande dakvloer, waarin een trapgat komt, kan opgehangen worden aan de nieuwe vloer of aan de nieuwe kapconstructie. Als bij de omgevingsvergunning de hele constructie volledig is uitgewerkt, waarbij aangegeven is hoe de ophanging gerealiseerd gaat worden, welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering, kan de gemeente bindende uitspraken doen. Dit alles betekent dat het niet op voorhand uit te sluiten is dat de dakopbouw op een constructief verantwoorde manier kan worden uitgevoerd.
 8. Over de invloed op schoorstenen en afvoerkanalen kunt u het antwoord van de gemeente lezen bij Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd..**
 9. Zoals in de beantwoording van Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina 4 staat, is de invloed van schoorstenen en dakopbouwen op elkaar een kwestie van privaatrecht. De burens moeten hier onderling afspraken over maken.
 10. Als er sprake is van planschade die de grens van het normaal maatschappelijk risico overstijgt, dan moet de gemeente die aan de aanvrager uitkeren. Voordat de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, kan echter een overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten dat de planschade aan de gemeente wordt terugbetaald. Degene die de dakopbouw bouwt, betaalt dus de planschade en niet de gemeenschap.

Conclusie

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een

Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Inspreker 8

Samenvatting

Inspreker concentreert zich op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en de gevolgen ervan voor de hemelwaterafvoer. In de huidige situatie is reeds sprake van veel wateroverlast omdat de capaciteit in de tuinen onvoldoende is. Bij het bouwen van de dakopbouwen wordt het hemelwater niet binnendoor afgevoerd naar de riolering. Er is op de informatieavond gesproken over het lozen via de gevel in de tuinen. Dit leidt tot problemen. Het verzoek is hemelwaterafvoer in beschouwing te nemen.

Beoordeling

Aan de hemelwaterafvoer is bij Inspreker 2 onder 1 c op pagina 7 aandacht besteed. Het is een privaatrechtelijke kwestie waar de gemeente via het bestemmingsplan of Beeldkwaliteitplan geen invloed op kan uitoefenen.

Conclusie

De gemeente heeft geen invloed op de privaatrechtelijke verplichting om hemelwater op eigen terrein af te voeren. De inspraak wordt inhoudelijk niet overgenomen.

Inspreker 9

Samenvatting

Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming 'bedrijf, specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' omdat dit een beperking is ten opzichte van de geldende bestemming 'ambachtelijke bedrijven en/of verzorgende bedrijven'. Dit betekent een beperking voor het huidige gebruik en voor de toekomst van het bedrijf. Verzocht wordt de bestemming in overeenstemming te brengen met de geldende.

Beoordeling

Het geldende bestemmingsplan maakt ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven mogelijk (vooral handwerkprocessen). Dat wordt in de regels van het plan gecombineerd met de bedrijfscategorisering op basis van de VNG-brochure. Alleen categorieën I en II zijn toegestaan voor nieuwe situaties. Categorie III alleen als het gaat om een bestaande situatie. Daarnaast is bedrijfsgebonden detailhandel toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt bedrijvigheid in zijn algemeenheid mogelijk, mits het milieucategorie 1 of 2 betreft. Daarnaast is het bestaande aannemersbedrijf specifiek bestemd, omdat dat een hogere milieucategorie betreft.

De mogelijkheden van het perceel zijn niet beperkt. Integendeel. Alle soorten bedrijvigheid van categorie 1 en 2 zijn nu mogelijk, terwijl het voorheen nog beperkt was tot bedrijven met een handmatig procescomponent (ambachtelijk/verzorgend).

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

Inspreker 10

Samenvatting

1. Inspreker verzoekt onder verwijzing naar dakopbouwen aan de Mercuriusstraat en Planetenweg een dakopbouw over de gehele breedte van de woning aan de Mercuriusstraat 17 mogelijk te maken. Dat vergroot het woongenot, de verkoopbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woningen in de Sterrenwijk. Het leidt bovendien tot een duidelijkheid.
2. De rooilijn van de woningen aan de Mercuriusstraat verspringt. Verzocht wordt deze gelijk te trekken met de woningen ten westen en oosten ervan.

Beoordeling

1. De woningen aan de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat betreffen allen geschakelde woningen en hebben oorspronkelijk één bouwlaag. De compositie, massaopbouw en de beeldkwaliteit verschilt onderling. In het bestemmingsplan is bij al deze bungalows de mogelijkheid gegeven om op een deel van de bungalow een ondergeschikte bouwlaag in de vorm van een dakopbouw te realiseren. Op deze manier is het mogelijk om de woning te vergroten, maar blijft de entiteit van de bungalow herkenbaar. Indien de dakopbouw gevelbreed is, wordt de entiteit van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de uitstraling van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit doet onrecht aan de stedenbouwkundige opzet van deze delen van de wijk.
2. De verspringende voorgevelrooilijn van de woningen aan de Mercuriusstraat 9 – 37 is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de straat en de beleevingswaarde van de bungalows. De verspringing in de voorgevelrooilijn is niet alleen ter begeleiding van de bocht in de straat, maar ook ten behoeve van de twee hofjes aan de overzijde. Op de plek waar de geschakelde woningen verspringen (ter hoogte van nr.17) is aan de overzijde van de straat de beëindiging van de twee hofjes in de vorm van bebouwing. Deze bebouwing staat het dichtst bij de straat ten opzichte van de andere zijden van de hofjes. Indien de voorgevelrooilijn gelijk wordt getrokken, wordt het straatprofiel versmald. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. Versmalling van het profiel en verdichting van de percelen aan de voorzijde is in deze suburbane opzet een onwenselijke ontwikkeling..

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

Inspreker 11

Samenvatting

Inspreker verzoekt de bestemming 'wonen' uit te breiden met de volgende afwijkingsmogelijkheden.

1. Een erker, entree- of tochtportaal overeenkomstig het afwijkingenbeleid om woonhuizen een eigen karakter te kunnen geven.
2. Een dakopbouw bij de woningen van de Componistenbuurt conform wat besproken is op de informatieavond. In aanvulling daarop heeft inspreker twee aandachtspunten:
 - a. De gemeente wil de dakopbouwen bij hoekhuizen laten inspringen. Er komt dus een dakopbouw tot halverwege het dakvlak. Het nut daarvan is klein,

- omdat de dakrand hoe dan ook moet worden verhoogd voor de verdiepingsvloer die van bouwmuur tot bouwmuur moet worden aangelegd.
- b. De plaatsing van de dakopbouw op een kopwoning kan afhankelijk worden gemaakt van de afstand tot naastgelegen bebouwing in relatie tot de bezonning.
3. Er ontstaat nu een wildgroei aan dakopbouwen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat. Inspreker stelt voor een strikte binnenplanse afwijking voor dakopbouwen in die straten op te nemen om nieuwe ongewenste precedënten in de toekomst te voorkomen.

Beoordeling

1. Uit het afwijkingenbeleid blijkt dat het de bedoeling is de toegestane afwijkingen in nieuwe bestemmingsplannen op te nemen. De zienswijze wordt derhalve overgenomen en conform het afwijkingenbeleid wordt in de bestemming wonen én tuin de volgende bouwregels opgenomen:
- een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal mag worden gebouwd op een afstand van minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel vóór de voorgevelrooilijn, mits:*
- *het bijbehorend bouwwerk is gebouwd aan het hoofdgebouw;*
 - *de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;*
 - *de diepte vanuit het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m en*
 - *de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m.*
2. De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.
3. Inspreker 6 heeft ook de afstand van de dakopbouw tot de zijmuur bij hoekwoningen aan de orde gesteld. Deze afstandseis heeft de gemeente losgelaten. Verwezen wordt naar de beantwoording van De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.
4. Inspreker 6, onderdeel 1 op pagina 10.
5. De dakopbouwen op de bungalows zijn in het geldende bestemmingsplan 'bij recht' mogelijk (zonder een afwijking van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan Berkel I is deze regeling overgenomen.
- De bungalows betreffen voornamelijk koopwoningen. Bij het toevoegen van dakopbouwen ontstaat hierdoor variatie in het gebruik van de mogelijkheden in het bestemmingsplan qua massa. Sommigen hebben een kleinere dakopbouw gemaakt dan mogelijk is, even groot of zelfs groter. Daarnaast verschillen de dakopbouwen qua beeldkwaliteit; diverse gevelindelingen, materialen en kleuren worden toegepast. Door ontwikkeling ontstaat een diversiteit binnen de oorspronkelijke eenheid.

Als de dakopbouwen in het nieuwe bestemmingsplan afhankelijk zouden worden gemaakt van een afwijking van het plan, perken wij de bestaande rechten van de bewoners in. Dit creëert juridische en financiële risico's die niet in verhouding staan tot het te dienen belang. Initiatieven voor dakopbouwen, die niet aan de regels voldoen, worden individueel bekeken of deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Hierbij wordt van het afwegingskader in het Afwijkingenbeleid gebruik gemaakt. Sturing op de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik vindt plaats op basis van de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota. Voor dakopbouwen zijn in de welstandsnota geen objectgerichte criteria opgenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan door het toevoegen van bouw-mogelijkheden voor een erker, entree- of tochtportaal. Het aandachtspunt over de inspin-ging van de dakopbouwen in de Componistenbuurt is meegenomen in de totale afweging en regeling van die dakopbouwen. Het onderdeel over dakopbouwen in de Planetenbuurt is niet overgenomen.

Informatieavond 27 augustus 2015

Samenvatting

Op 27 augustus 2015 werd door de gemeente, mede namens het bewonersinitiatief, een informatieavond georganiseerd. Deze avond was een vervolg op de informatieavond van 13 april 2015. De aanleiding was het opnemen van de dakopbouwen in het bestem-mingsplan. Tijdens een presentatie door de gemeente is toegelicht waarom en onder welke voorwaarden dakopbouwen in de componistenbuurt ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Bijzondere aandacht ging daarbij uit naar de mogelijkheden om de bestaande variatie in de wijk te reduceren, vooral door variatie in kleurgebruik terug te dringen. Tijdens het tweede deel van de avond zijn bewoners met elkaar in gesprek gegaan over het concept beeldkwaliteitplan en de mogelijkheden om het elan in de wijk te verbeteren. Dit gedeelte werd geleid door het bewonersinitiatief. Tijdens de plenaire terugkoppeling zijn de vol-gende vragen en aandachtspunten naar voren gebracht.

1. Er bestaat verdeeldheid over de randvoorwaarde dat het dakvlak vóór en achter de dakopbouw niet mag worden gebruikt als balkon of dakterras.
2. Een algemeen gedragen stelling is dat de wijk verpaupert als de verrommeling niet wordt aangepakt.
3. Alle aanwezigen hechten waarde aan de bestaande bomen.
4. Eenheid in de uitstraling van de stroken geeft een rustig beeld; een enkeling denkt dat één afwijkende woning dat niet hoeft te ondergraven.
5. Een deur in de dakopbouw biedt de bewoners een extra vluchtweg.
6. Gevreesd wordt dat niet alle bewoners meedoen met (het maken van) gemeen-schappelijke afspraken over de aanpak van de bestaande variatie.
7. Kritisch vraagt met aan de gemeente hoe de bestaande variatie heeft kunnen ont-staan.
8. Tevens wordt gevraagd of de gemeente op deze nieuwe normen wel zal handhaven.
9. Eén van de factoren die leiden tot een verrommeld beeld zijn de tuinen met schuttin-gen langs de wegen, waar voorheen ruimte was doordat snippergroen nog van de gemeente was.
10. Onvoldoende duidelijk is welk kleurenpalet voor de dakopbouw toegestaan is.
11. De wijk wordt vooral positief beoordeeld vanwege de ruimte, het licht, het groen en de bomen.
12. Het aanpakken van de variatie zal naar verwachting niet leiden tot een hogere waar-de, maar wel tot betere verkoopbaarheid.
13. De bewoners zouden geholpen zijn met een boekje met daarin beelden met verschil-lende kleuren en mogelijkheden om het gesprek tussen de burens sturing te geven.

Beoordeling

De informatieavond was interessant en constructief. Het geeft de gemeente een goed beeld van wat er leeft onder de bewoners en hoe het concept beeldkwaliteitplan wordt gelezen en toegepast. Het leidt ertoe dat we enkele aanvullingen/verduidelijkingen in de stukken hebben aangebracht. Hieronder per aandachtspunt een korte reactie:

1. De rust die beoogd wordt met het aanpakken van de variatie kan teniet worden gedaan door objecten voor de dakopbouw. De voorgenomen randvoorwaarde dat het dakvlak vrij moet blijven van (gebruiks)voorwerpen en bebouwing blijft daarom intact.
2. De gemeente deelt de mening van de bewoners, dan verdere variatie geen verbetering is voor de wijk. Dat is de reden dat het beeldkwaliteitplan is voorbereid. De sturingsmogelijkheden van de gemeente op vergunningvrije aanpassingen van bestaande bebouwing zijn echter nihil. De workshops tijdens de informatieavond waren een goede opmaat om vanuit de buurt zelf (het bewonersinitiatief) samen te kijken naar de mogelijkheden.
3. Uit de ruimtelijke analyse volgt ook dat het groen in de wijk een belangrijke kwaliteit is. Binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft, wordt er daarom ook naar gestreefd dat op niveau te houden.
4. Als circa 90% van een strook dezelfde kleuren in de woning toepast als de burens, is het doel van het beeldkwaliteitplan al behaald. Een enkele afwijkende woning zal de hoofdropzet dan niet teniet doen.
5. Een deur in de dakopbouw is voor een vluchtweg niet noodzakelijk. Gedacht kan worden aan een groot te openen raam via waar onderhoud en vluchten in voorkomende gevallen mogelijk is.
6. Aangezien de gemeente geen handvatten heeft om bewoners te verplichten de kleurstelling van de huizen aan te passen, is men afhankelijk van elkaar. Het bewonersinitiatief streeft ernaar het draagvlak zo groot mogelijk te maken. Er wordt rekening mee gehouden dat de aanpassingen een proces is van jaren. Belangrijk is dat het einddoel, rust en hernieuwd elan, tot in lengte van jaren bekend en actueel blijft.
7. De bestaande variatie heeft deels kunnen ontstaan omdat schilderen toegestaan is zonder vergunning. De gemeente heeft hier geen invloed op. Het vervangen van gevelpanelen is wel vergunningplichtig. Helaas heeft de gemeente geen zicht op alle (onderhouds)werkzaamheden en kan het zo zijn dat wijzigingen zijn aangebracht zonder voorafgaande (welstands)toets.
8. Het college voert toezicht en handhaving uit op basis van het handhavingsbeleid. De prioritering kan verschillen per beleidsperiode. Over het algemeen kan gesteld worden dat situaties die raken aan de veiligheid en gezondheid van de bewoners voorop staan. Ook kan van invloed zijn of er al dan niet klachten over situaties worden ingediend. In relatie tot veiligheid, gezondheid, grote afwijkingen van bestemmingsplannen kan het zo zijn dat het wijzigen van geveldelen niet de prioriteit van handhaving krijgt. Daarnaast is – zoals eerder genoemd – veel vergunningvrij. Het is daarom vooral van belang dat de bewoners met elkaar in gesprek blijven.
9. Het verkopen van snippergroen is niet meer terug te draaien. Bij toekomstige verkopen wordt een stedenbouwkundige toets uitgevoerd.
10. In het beeldkwaliteitplan zal duidelijker worden aangegeven wat wordt gezien als een passende, terughoudende kleur voor de dakopbouw: grijstinten.
11. De beleving van de bewoners komt overeen met onze stedenbouwkundige analyse. Op basis van die analyse is een deel van de randvoorwaarden voor de dakopbouwen

(waaronder het terug liggen van de dakrand) tot stand gekomen, zodat de massa ondergeschikt blijft en de ruimtelijke uitstraling van de buurt intact blijft.

12. De dakopbouw en aanpassingen van de bestaande variatie zullen het elan van de wijk en de levensloopbestendigheid van de woningen verbeteren en daarmee interessant zijn voor kopende partijen.
13. Het beeldkwaliteitplan is voorzien van beelden die de tekst ondersteunen. Daarnaast worden de beelden die gemaakt zijn voor de workshops tijdens de informatieavond aangeboden via het bewonersinitiatief. Daarvan kan bij het verdere proces van de bewoners gebruik worden gemaakt.

Conclusie

Op basis van de input vanuit de workshops op de informatieavond van 27 augustus 2015 worden kleine aanvullingen verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Een verandering van de beeldkwaliteitsadviezen en –eisen blijkt niet nodig; de randvoorwaarden zijn duidelijk en begrijpelijk gebleken.

Eindconclusie inspraak

De meeste zienswijzen hebben betrekking op het voornemen om dakopbouwen in de Componistenbuurt in het bestemmingsplan op te nemen. De insprekers hebben meerdere aandachtspunten daarvoor aan het college meegegeven. Die worden alle gewogen bij de totstandkoming van de regels voor in het bestemmingsplan en het op te stellen Beeldkwaliteitplan. Daarnaast leiden enkele van de inspraakreacties tot wijzigingen in de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan.

OVERLEG

Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I'. De provincie en het hoogheemraadschap (de wettelijke overlegpartners) en andere partijen die belangen kunnen hebben in het gebied, zoals nutsbedrijven, zijn per webloketten en/of per mail uitgenodigd om te reageren.

Twee instanties hebben 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.

Behandeling overlegreacties

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Dunea

Brief d.d. 13 maart 2015, ontvangen 16 maart 2015, registratienummer I15.09451

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Brief d.d. 2 april 2015, ontvangen 3 april 2015, registratienummer I15.12667

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Brief d.d. 15 april 2015, ontvangen 22 april 2015, registratienummer I15.15042

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

Dunea

Samenvatting

Er liggen twee belangrijke regionale watertransportleidingen van Dunea met verschillende diameters in het plangebied. Dunea verzoekt de leidingstroken (5 meter aan weerszijden bebouwingsvrij) op te nemen in de verbeelding en regels.

Beoordeling

Met gebruikmaking van de digitale bestanden die Dunea heeft aangeleverd, worden de watertransportleidingen in de verbeelding en regels opgenomen als een dubbelbestemming met beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden en een vergunningplichting voor werken/werkzaamheden.

Conclusie

De reactie wordt opgevolgd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Het nieuwe beleid 'Beperken en voorkomen van wateroverlast' en de uitgangspunten daarin moeten worden verwerkt in de toelichting.
2. Het hoogheemraadschap adviseert de grenzen van de dubbelbestemming 'Waterkstaat – waterkering' die zowel de kern- als de beschermingszones aanduidt, te checken aan de hand van de regionale legger.
3. Het hoogheemraadschap wijst er tot slot op dat het mogelijk is dat watervergunningen moeten worden aangevraagd of meldingen moeten worden gedaan voor werkzaamheden.

Beoordeling

1. Het nieuwe beleid met de bergingsnormen wordt in de toelichting verwerkt en de oude verwijderd.
2. Een digitale kaart, aangeleverd door het hoogheemraadschap, is gebruikt om de kern- en beschermingszones maatvast in de bestemmingsplankaart op te nemen.
3. Het aandachtspunt van de vergunningen en meldingen wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan in de toelichting (beleid water) en de verbeelding (waterstaat – waterkering).

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

1. De opslag van chloorbleekloog voor zwembaden valt niet binnen de werkingssfeer van het BEVI, dus speeltuinvereniging De Kievit is niet relevant voor het aspect Externe Veiligheid.
2. De DPO-leiding wordt niet meer gebruikt en is daarom niet relevant voor het aspect Externe Veiligheid.
3. Het meest zuidelijke deel van het plangebied valt binnen de risicocontouren van Rotterdam The Hague Airport, maar is niet opgenomen in de paragraaf over Externe Veiligheid.
4. Voor het overige kan de VRR zich vinden in de verantwoording van de risicobronnen.

Beoordeling

1. Speeltuinvereniging De Kievit is nog wel behandeld in de externe veiligheidsparagraaf, maar daarbij wordt genoemd dat hij niet onder het BEVI valt.
2. Omdat de leiding er ligt, wordt deze nog behandeld in de veiligheidsparagraaf. Er wordt bij genoemd dat de leiding niet meer in gebruik is.

3. Nader overleg met DCMR en VRR leert dat het plangebied toch niet binnen de contouren van Rotterdam-The Hague Airport vallen. Voor de duidelijkheid is dit onderbouwd met een afbeelding in het bestemmingsplan.
4. DCMR heeft een inventarisatierapport gemaakt en een groepsrisicoverantwoording aangeleverd. Deze zijn verwerkt in de toelichting en daarom is de paragraaf externe veiligheid nog aangepast. De VRR wordt verzocht de verbeterde toelichting nogmaals te beoordelen.

Conclusie

Mede naar aanleiding van de reactie van de VRR, maar ook met advisering van DCMR is de toelichting met betrekking tot externe veiligheid aangevuld.

Eindconclusie vooroverleg

Tijdens het wettelijk vooroverleg zijn adviezen gegeven die het plan vervolmaken. Deze worden dan ook opgevolgd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Inleiding

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 aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn inclusief een motivering verwoord in paragraaf 3.2.

Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

- a. De dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn mogelijk gemaakt met een bouwaanduiding in de verbeelding en een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden in de regels.
- b. Om leegstand en verpaupering te voorkomen onderzoekt de eigenaar van het perceel aan de Anjerdreef 48 momenteel andere mogelijkheden voor de huidige religieuze functie. Om de bestemming op het perceel toekomstbestendig te maken, is de functieaanduiding 'religie' verwijderd, zodat de reguliere maatschappelijke bestemming van toepassing wordt. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van twee grondgebonden woningen. Deze krijgt ook een plek in de regels en de toelichting.
- c. Voor het perceel aan de Burgemeester Hendrixstraat 21 (scoutingterrein) wordt een woningbouwontwikkeling voorbereid. Ten behoeve daarvan wordt een wijzigingsbevoegdheid verwerkt in de verbeelding, regels en toelichting. De wijzigingsbevoegdheid wordt beperkt tot 12 grondgebonden woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter.
- d. De herinrichting van de Wilgenlaan leidt tot kleine aanpassingen van de bestemmingsgrens 'verkeer' en 'groen' bij kruisingen.
- e. Voor de bebouwing op het perceel Noordeindseweg 48 zijn conform de feitelijke situatie bouwhoogtes opgenomen.
- f. Voor de speeltuin aan de Wilgenlaan zijn conform de feitelijke situatie bouwvlakken met bouwhoogtes opgenomen.
- g. De bruggen naar het eiland ten oosten van de Langeveldstraat zijn opgenomen in de verbeelding.
- h. De standplaats bij het winkelcentrum aan de Esdoornlaan is conform het standplaatsenbeleid opgenomen in de verbeelding en de regels.

Regels

- i. De dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn mogelijk gemaakt middels een bouwaanduiding in de verbeelding en een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden in de regels.
- j. Vanwege het vervallen van een deel van de bouwverordening, moeten bestemmingsplannen een toetsingskader voor parkeren bevatten. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de parkeernormen aan elke vorm van gebruik koppelen. Bij de nieuwe regeling horen ook een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid.

- k. De verbreding van de bestemming aan de Anjerdreef 48 en de wijzigingsbevoegdheid daar en bij Burgemeester Hendrixstraat 21 komen in de regels.
- l. Om (verdere) leegstand en verpaupering van de bebouwing op het adres Sterrenweg 13 te voorkomen, is op verzoek van de eigenaar een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor opslag of bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van deze vorm van bedrijvigheid is vergelijkbaar met die van de bestaande maatschappelijke bestemming. Bij de omgevingsvergunning moet worden afgewogen of de consequenties van het te vestigen bedrijf op onder meer het gebied van parkeren en verkeersaantrekkende werking passend is.
- m. Omdat solitaire bedrijfslocaties in woonwijken niet als passend worden ervaren, is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen naar de woonbestemming.
- n. Bij de bestemming 'gemengd 3' (Krugerlaan) is in de doeleindenomschrijving verbreed ten behoeve van gebruik voor kantoren en lichte bedrijvigheid.
- o. De standplaats bij het winkelcentrum aan de Esdoornlaan is conform het standplaatsenbeleid opgenomen in de verbeelding en de regels.
- p. De staat van bedrijfsactiviteiten is vervangen door een versie met doorhalingen van bedrijfstvormen die niet passend zijn in deze woonwijken (denk aan centrumfuncties en bedrijvigheid die voorbehouden is voor bedrijventerreinen).
- q. Voor het overige zijn verbeteringen aangebracht ten behoeve van de consistentie binnen de regels, verduidelijking en aansluiting op de bestaande regeling en/of de modelplanregels versie 3.0.

Toelichting

- r. De dakopbouwen zijn in de toelichting verwerkt; het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage toegevoegd.
- s. De verantwoording van het groepsrisico is verbeterd. De notitie van DCMR milieudienst Rijnmond wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- t. Een globale haalbaarheidstoets voor de wijzigingsbevoegdheden van de percelen Anjerdreef 48 en Burgemeester Hendrixstraat 21 zijn opgenomen in de toelichting.
- u. De gebiedsinventarisatie Berkel I is als bijlage aan de toelichting gehecht.
- v. Voor het overige betreffen de wijzigingen van de toelichting vooral verduidelijkingen en actualisaties.

BIJLAGE I – bezonningsstudie Componistenbuurt

Bijlage: Bezonningsstudie Componistenbuurt

Augustus 2015



21 Juni



21 Maart / September



10 uur

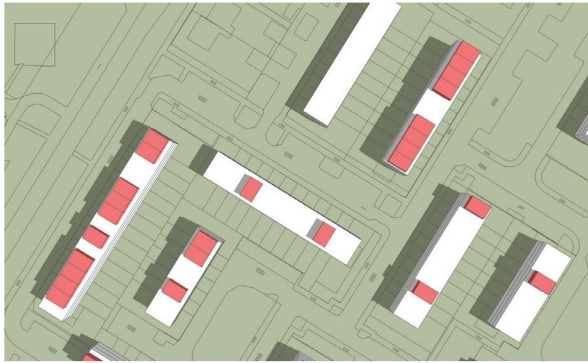
12 uur

14 uur

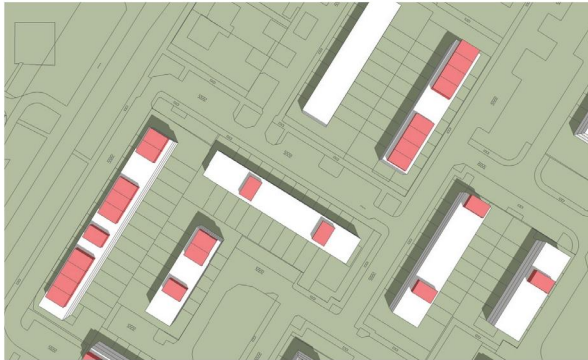
16 uur

18 uur

21 Juni



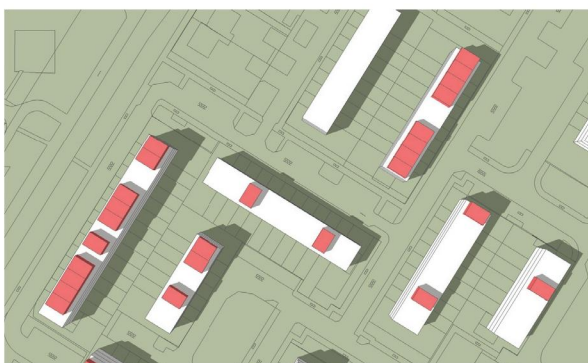
10 uur



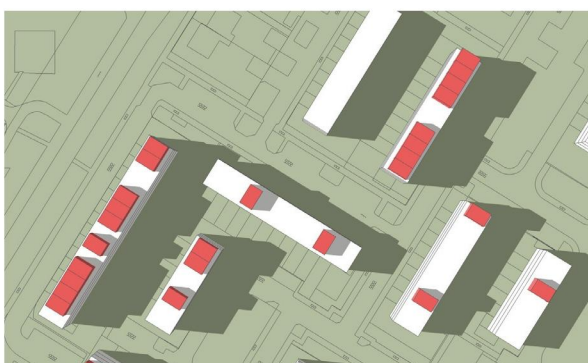
12 uur



14 uur

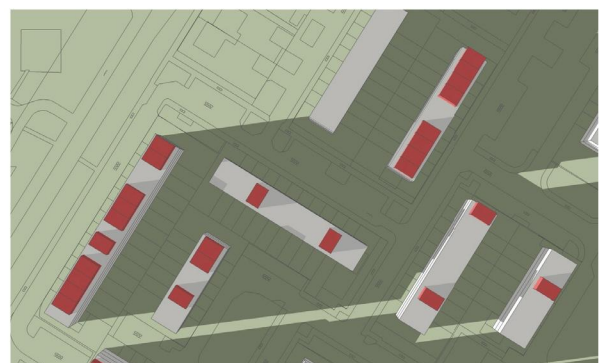
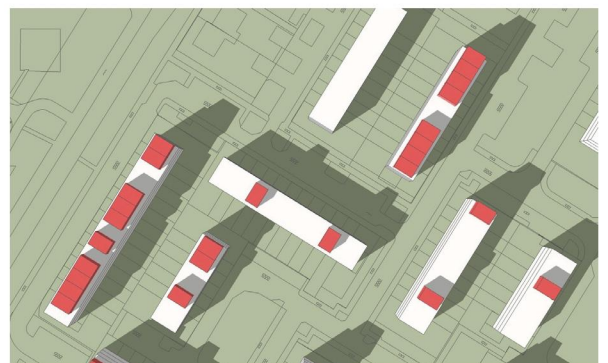
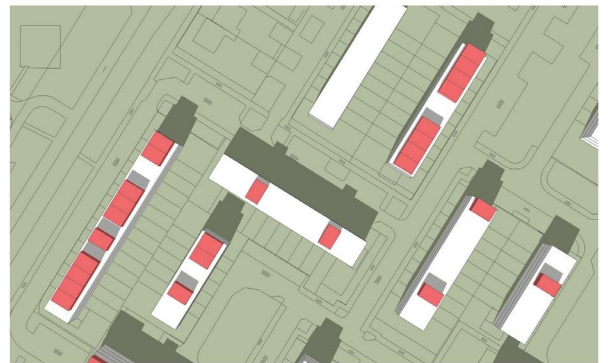
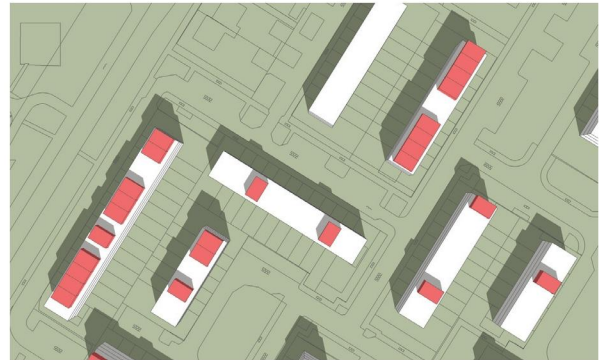
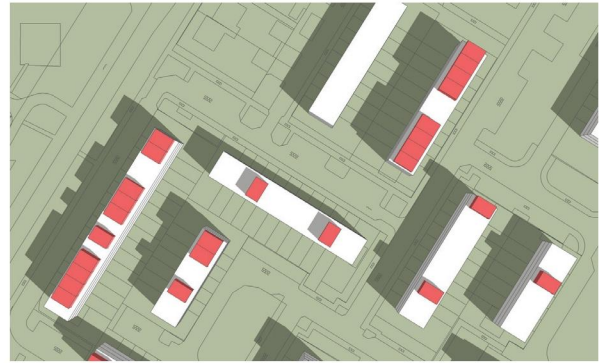


16 uur



18 uur

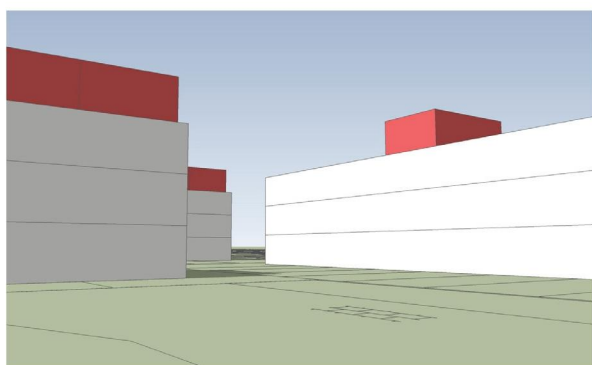
21 Maart / September



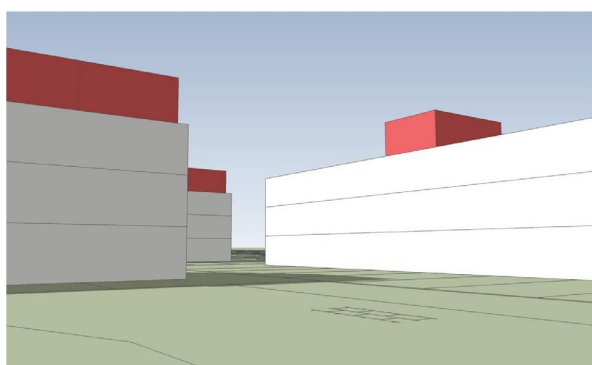
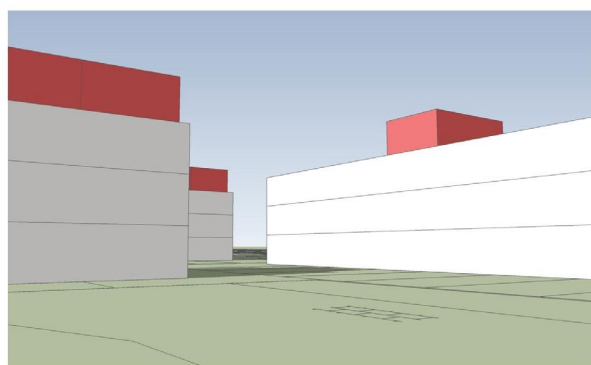


21 Juni

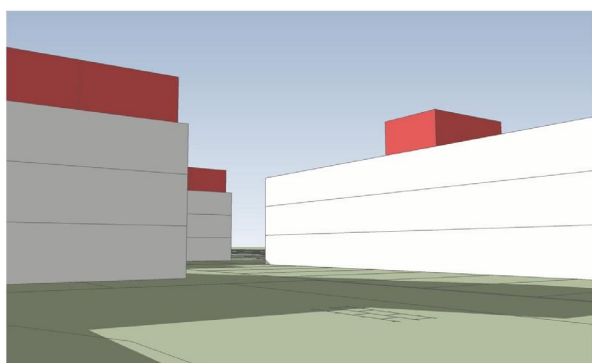
21 Maart / September



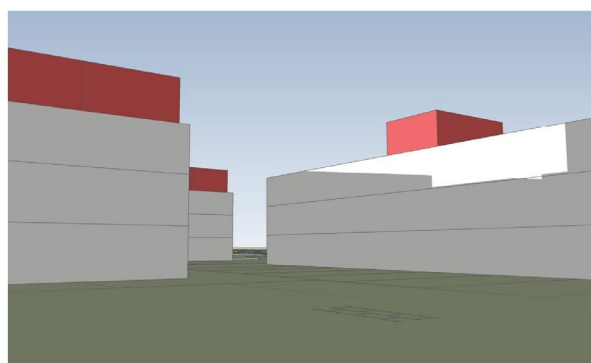
14 uur



16 uur



18 uur



BIJLAGE II – advies omgevingsberaad dakopbouwen planetenweg, mercuriusstraat, marshof

Advies Omgevingsberaad

Adres: Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat
Plaats: Berkel en Rodenrijs
Type aanvraag: Inspraakreacties Ontwerp Bestemmingsplan Berkel I
Dossiernummer: I15.21383 (Oosterlaan) en I15.15005 (bewoners Mercuriusstraat 37)
Datum advies: 30 juni 2015
Behandelaar: DV

Betreft: verruiming mogelijkheden dakopbouw

1. Aanvraag

Inspreker Oosterlaan verzoekt om een verruiming van de mogelijkheden tot het realiseren van dakopbouwen op de eerste bouwlaag van de woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat. Daarnaast ontstaat er volgens de inspreker een wildgroei aan dakopbouwen. Dit kan voorkomen worden door de regels in het bestemmingsplan strikter te formuleren.

De bewoners van Mercuriusstraat 37 verzoeken om een verruiming van de regels voor dakopbouwen; een gevelbrede dakopbouw en een positionering tot op de voorgevelrooilijn.

De woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat verschillen qua compositie, massa opbouw en bouw mogelijkheden op de verdieping. In de afweging om de regels wel of niet te verruimen worden deze daarom apart behandeld.

2. Strikter formuleren van dakopbouwen

De wens om een dakopbouw te realiseren ontstaat uit het feit dat de laatste decennia de woonruimtebehoeften steeds groter is geworden. De behoefte om bungalows op de verdieping uit te breiden is dus ten opzichte van de periode na de bouw aanmerkelijk groter geworden. De bungalows lenen zich vanwege de platte kap voor een dergelijke uitbreiding. Een dakopbouw is geen ondergeschikte toevoeging maar een uitbreiding van het hoofdgebouw. Een dergelijke uitbreiding is o.a. van invloed op de stedenbouwkundige structuur, het straatprofiel en bezonning van de belendende percelen. Het is van belang dat bij het toevoegen van een dakopbouw deze aspecten goed afgewogen worden.

De woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat betreffen allen geschakelde woningen en hebben oorspronkelijk één bouwlaag. De compositie, massaopbouw en de beeldkwaliteit verschilt onderling. In het bestemmingsplan is bij al deze bungalows de mogelijkheid gegeven om op een deel van de bungalow een ondergeschikte bouwlaag in de vorm van een dakopbouw te realiseren. Op deze manier is het mogelijk om de woning te vergroten, maar blijft de entiteit van de bungalow herkenbaar.

De bungalows betreffen voornamelijk koopwoningen. Bij het toevoegen van dakopbouwen ontstaat hierdoor variatie in het gebruik van de mogelijkheden in het bestemmingsplan qua massa. Sommige hebben een kleinere dakopbouw gemaakt dan mogelijk is, even groot of zelfs groter. Daarnaast verschillen de dakopbouwen qua beeldkwaliteit; diverse gevelindelingen, materialen en kleuren worden toegepast. Door deze diversiteit ontstaat een verrommeling.

Op de drielaagse drive-in woningen in de Componistenbuurt zijn geen dakopbouwen mogelijk. Via een bewonersinitiatief is gevraagd om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Om een goede inpassing te waarborgen en verrommeling te voorkomen worden de afmetingen en de positionering van de dakopbouwen strikt bestemd. Daarnaast wordt er ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit volgt uit een precair proces tussen de bewoners en de gemeente.

Initiatieven voor dakopbouwen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat, die niet aan de betreffende regels voldoen, worden individueel bekeken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het Afwegingskader in het Afwijkingenbeleid. De Welstandcommissie toetst de beeldkwaliteit.

3. Verruiming eerste bouwlaag woningen Planetenweg

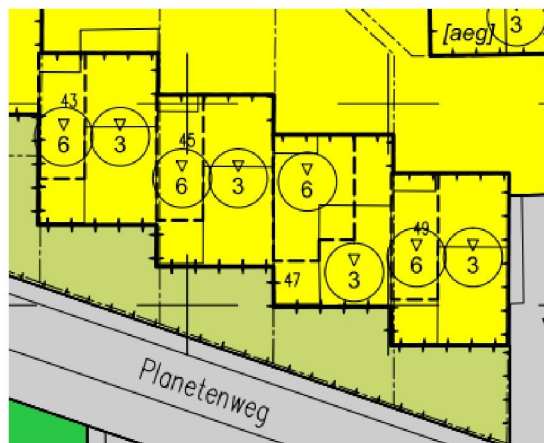
De Planetenweg ligt in de Sterrenwijk aan de noordelijke rand van Berkel. De Planetenweg is onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Berkel en Rodenrijs. Langs de Planetenweg staat een bungalowwijk met eenzelfde type geschakelde woningen. De woningen bestaan oorspronkelijk uit één bouwlaag met een plat dak. De bungalows bestaan uit een langwerpige massa met aan de straatzijde de garage en een terug liggend rechthoekig volume met de voordeur en het hoofdwoongedeelte. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om op een deel van het langwerpige volume een verdieping te realiseren dat terug ligt. Vier woningen hebben hier tot nog toe gebruik van gemaakt. Door deze toevoeging blijft de tweedeling van de massa opbouw van de woning bestaan.

De herhaling van deze massa opbouw karakteriseert deze wijk. De strook met 25 woningen begeleidt de Planetenweg op een terughoudende manier door de lage bebouwing, de verspringing in de gevel en de groene inpassing. Het is wenselijk dat deze stedenbouwkundige structuur behouden blijft als groene randzone van het dorp waarin de bebouwing een terughoudend element in vormt.

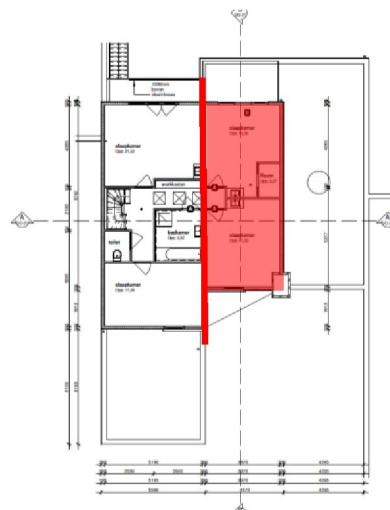
In 2012 is bij de aanvraag voor een dakopbouw voor Planetenweg 47 een verruiming in de breedte van circa 4,5 meter toegestaan, waarbij twee voorgaande vergunningen voor verruiming zijn bekeken en afgewogen wat ruimtelijk gezien wenselijk is om voort te zetten. Hierbij is het mogelijk gemaakt om de opbouw te vergroten tot de bestaande schoorsteen, waarbij de massa van de opbouw de verspringing in de voorgevelrooilijn van de begane grond volgt. De entiteit van de bungalow blijft herkenbaar. Het is onwenselijk om de opbouw gevelbreed te realiseren. Dan is de opbouw niet meer ondergeschikt aan de oorspronkelijke massa opbouw en zal de typologie van de bungalow transformeren naar een tweelaagse woning met meer dominantie naar de Planetenweg. De kwaliteit van de bungalows is juist de terughoudende uitstraling in het groen langs de Planetenweg.

Op basis van het Afwijkingenbeleid is het mogelijk om een grotere dakopbouw te realiseren dan het bestemmingsplan toelaat, met vergelijkbare contouren en positionering als de opbouw op Planetenweg 47.

Plankaart Voorontwerp bestemmingsplan



Positionering uitbreiding dakopbouw Planetenweg 47



4. Verruiming eerste bouwlaag woningen Mercuriusstraat 9 t/m 37 en Marshof 33 t/m 53

De Mercuriusstraat en het Marshof liggen midden in de Sterrenwijk in het noorden van Berkel. De voorzijde van de blokjes woningen grenzen aan doodlopende straten/hofjes en de achterzijde van de woningen grenzen aan een buurtparkje. De betreffende woningen zijn oorspronkelijk opgebouwd uit één bouwlaag. Voor de voorgevel staan vrijstaande garages. De voorgevelrooilijnen van de bungalows verspringen ongeveer elke woning met circa 5 meter. Daarnaast verspringen de voorgevelrooilijnen ten behoeve van begeleiding van de straat. De compositie karakteriseert deze typologie bungalows.

Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om een dakopbouw toe te voegen. De maximale breedte is de helft van de breedte van de woning; circa 5 meter. De dakopbouw mag op de voorgevelrooilijn gepositioneerd worden en maximaal circa 11,5 meter diep zijn. De dakopbouw ligt circa 2 meter terug van de achtergevelrooilijn. De dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de onderste bouwlaag, doordat deze de helft van de breedte van de woning zijn. Indien de dakopbouw gevelbreed is wordt opbouw van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de uitstraling van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. Het bebouwingspercentage van de percelen is vrij hoog. Verdere verdichting langs het buurtpark is onwenselijk. De vergroting van de dakopbouwen is bij een aantal percelen ook van grote invloed op de bezonning in de achtertuinen.

In de huidige situatie zijn op circa 7 van de 27 woningen dakopbouwen gerealiseerd conform de regels van het bestemmingsplan. De hoekwoning op nummer 37 vormt een uitzondering. Deze dakopbouw is net zo breed als de oorspronkelijke woning. De begane grond laag is ook verbreed. Hierdoor is de dakopbouw weer ondergeschikt.

Het is onwenselijk om de mogelijkheden voor dakopbouwen bij deze woningen te verruimen.



5. *Verruiming eerste bouwlaag woningen Mercuriusstraat 1 t/m 7 en Marshof 1 t/m 31*

De Mercuriusstraat en het Marshof liggen midden in de Sterrenwijk in het noorden van Berkel. De voorzijde van de blokjes woningen grenzen aan doodlopende straten/hofjes en de achterzijde van de woningen grenzen aan een buurtparkje. De betreffende woningen zijn oorspronkelijk opgebouwd uit één bouwlaag. De voorgevelrooilijnen verspringen ten behoeve van begeleiding van de straat. De voorgevelrooilijn van de bungalows zelf verspringen doordat de garage een paar meter voor de voorgevel uitsteekt. Deze compositie karakteriseert deze typologie bungalows.

Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om een dakopbouw toe te voegen. De maximale breedte is de helft van de breedte van de woning; circa 5 meter. De dakopbouw mag op de achtergevelrooilijn gepositioneerd worden en op minimaal circa 5 meter van de voorgevelrooilijn van de garage. De dakopbouw kan hierdoor maximaal circa 11,5 meter diep zijn. De dakopbouw is ondergeschikt aan de onderste bouwlaag, doordat deze de helft van de breedte van de woning is en terug ligt van de voorgevelrooilijn.

Indien de dakopbouw gevelbreed is en op de voorgevelrooilijn wordt gepositioneerd, wordt opbouw van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de entiteit van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. De vergroting van de dakopbouwen is bij de meeste percelen ook van invloed op de bezonning in de achtertuinten.

In de huidige situatie zijn op circa 12 van de 20 woningen dakopbouwen gerealiseerd conform de regels van het bestemmingsplan.

Het is onwenselijk om de mogelijkheden voor dakopbouwen bij deze woningen te verruimen.



Bijlage 6:
Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan “Berkel I” en
beeldkwaliteitsplan
“Componistenbuurt”, gemeente Lansingerland, T15.16887,
d.d. 28 januari 2015

Bijlage 7:
Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Berkel I, gemeente
Lansingerland,
T.15.16887, d.d. 28 januari 2015

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Berkel I

Naast de zienswijze/inspraak is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het ontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt danwel aangevuld. Op de verbeelding is één aanpassing doorgevoerd. In de regels zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer inhoudelijke aard zijn hieronder verwoord.

Verbeelding

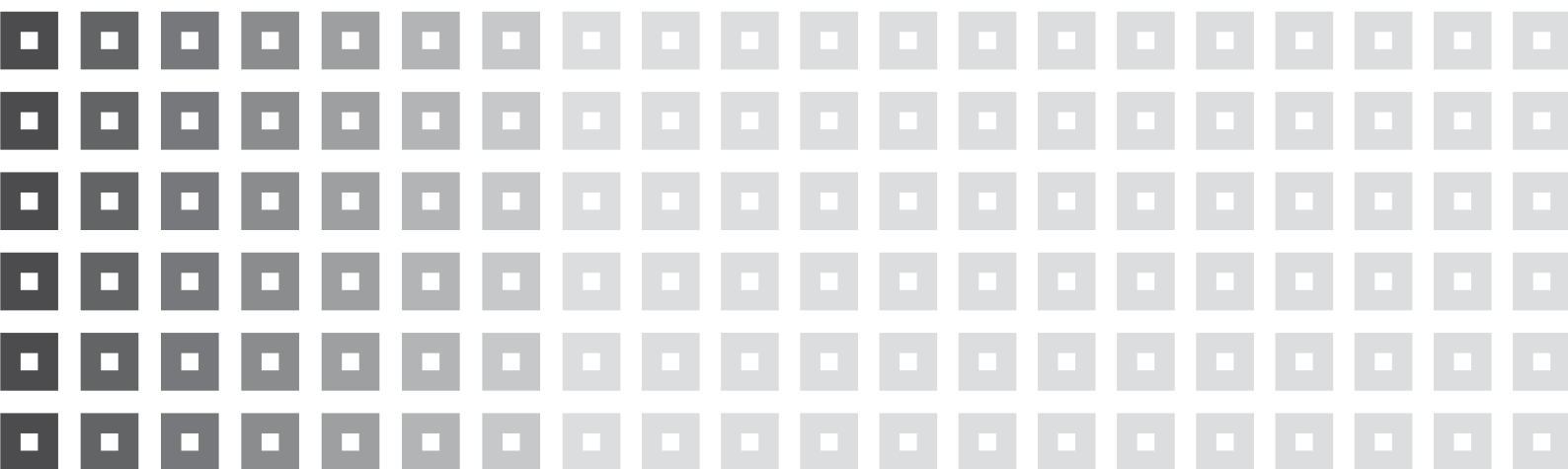
- a. Het vlak van de wijzigingsbevoegdheid voor twee woningen aan de Anjerdreef 48 overlapt abusievelijk een stukje grond van een derde (noordwesthoek). Het vlak voor de wijzigingsbevoegdheid is verkleind en de woonbestemming is daarop gelegd.

Regels

- b. Wijzigingen in de modelplanregels zijn doorgevoerd in dit bestemmingsplan.
- c. Technische verbeteringen.
- d. Om te voorkomen dat de definitie van een overkapping en van een gebouw overlappen, is de definitie van overkapping zo aangepast, dat die maximaal één wand heeft. De bouwregels waren voor beide categorieën bouwwerken hetzelfde.
- e. In bestemming 'agrarisch' is 'grondgebonden agrarische bedrijven' verwijderd. Wat overblijft zijn agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals de werkzaamheden op het land (hier is alleen land, zonder bouwblok).
- f. In bestemming 'gemengd – 3' is bepaald dat de lichte bedrijvigheid net als de andere activiteiten enkel op de begane grond is toegestaan; de verdiepingen zijn voorbehouden voor wonen.
- g. In bestemming 'sport' is de oppervlakte voor de kantine conform het bouwplan van Wilgenlaan 5a vergroot van 50 naar 160 m².
- h. In bestemming 'tuin' de bouwwerken zoals entrees, tochtportalen en balkons benoemd in de doeleindenomschrijving.
- i. In de bestemming 'tuin' is bij de bouwregel voor balkons geregeld dat een dakterras niet mogelijk is (met toevoeging van een definitie van dakterras).
- j. In bestemming 'verkeer', 'railverkeer', 'verblijfsgebied' en 'wegverkeer' zijn nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving opgenomen.
- k. Per abuis was de afstand van bijgebouwen tot de perceelgrens bij gestapelde woningen niet geregeld; door een toevoeging aan artikel 23.2.4 is dit alsnog gedaan.
- l. De regeling voor de dakopbouwen is op de volgende punten verbeterd:
 - i. Bouwhoogte moet zijn: hoogte
 - ii. Verduidelijkt dat de hoogte en afstand tot gevels gelijk is aan 3 meter respectievelijk 1,5 meter (dus niet maximaal of minimaal).
 - iii. Het gebruik van 'het dakvlak' wordt 'dakvlakken', want het geldt voor, achter en bovenop de dakopbouw.
- m. De woonvisie is toegevoegd als toetsingskader bij de omgevingsvergunning voor het omzetten van bijzondere woonvormen naar reguliere woningen.

Toelichting

- n. De conclusie van de paragraaf Externe Veiligheid is verduidelijkt.
- o. De paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is aangevuld met een beschrijving van de procedure.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 6	Detailhandel	20
Artikel 7	Gemengd - 1	22
Artikel 8	Gemengd - 2	24
Artikel 9	Gemengd - 3	26
Artikel 10	Gemengd - 4	28
Artikel 11	Gemengd - 5	30
Artikel 12	Groen	32
Artikel 13	Kantoor	34
Artikel 14	Maatschappelijk	36
Artikel 15	Recreatie - Volkstuin	39
Artikel 16	Sport	41
Artikel 17	Tuin	42
Artikel 18	Verkeer	45
Artikel 19	Verkeer - Railverkeer	47
Artikel 20	Verkeer - Verblijfsgebied	48
Artikel 21	Verkeer - Wegverkeer	49
Artikel 22	Water	50
Artikel 23	Wonen	52
Artikel 24	Leiding - Brandstof	56
Artikel 25	Leiding - Riool	58
Artikel 26	Leiding - Water	60
Artikel 27	Waarde - Archeologie 3	62
Artikel 28	Waarde - Archeologie 5	64
Artikel 29	Waarde - Archeologie 6	66
Artikel 30	Waterstaat - Waterkering	68
Artikel 31	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	69
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	71
Artikel 32	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 33	Algemene bouwregels	72
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 35	Algemene gebruiksregels	75
Artikel 36	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	80
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	83
Artikel 38	Overgangsrecht	83
Artikel 39	Slotregel	84

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Berkel I' met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0157-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aan- en uitbouw:

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

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 Achtergevel:

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

1.8 Achtergevelrooilijn:

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

1.9 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.

1.10 Agrarisch(e) bedrijf/bedrijvigheid:

een bedrijf dat/bedrijvigheid die uitsluitend of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van een paardenhouderij, een manege en een paardenfokkerij.

1.11 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

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

1.12 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 Antennedragers:

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

1.14 Antenne-installatie:

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

1.15 Archeologische deskundige:

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Automatenhal:

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

1.19 Bebouwing:

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

1.20 Bebouwingspercentage:

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

1.21 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.

1.22 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 publieksaantrekkend werking hebben

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

1.23 Bedrijfsgebonden kantoor:

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

1.24 Bedrijfsgebouw:

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

1.25 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, beroepen aan huis daaronder niet begrepen.

1.26 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.

1.27 Bedrijfswoning:

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.31 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.

1.32 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.33 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.34 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.

1.35 Bijzondere woonvorm:

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

1.36 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.

1.37 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.38 Bouwlaag, laag:

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

1.39 Bouwperceel:

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

1.40 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.41 Bouwvlak:

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

1.42 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.

1.43 Carport:

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

1.44 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 Dakterras:

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

1.46 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.47 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.

1.48 Detailhandelsbedrijf:

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

1.49 Dienstverlening:

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

1.50 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.

1.51 Erfafscheiding:

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

1.52 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.

1.53 Gebouw:

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

1.54 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.55 Geluidsgevoelig object:

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

1.56 Gestapelde woning:

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

1.57 Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel, met uitzondering van paardenhouderij, manege en paardenfokkerij.

1.58 Hoofdgebouw:

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

1.59 Hoofdwatgang:

een watgang 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.

1.60 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 winkeland 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, grandcafés, 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.

1.61 Instralingsverlies:

Het verlies aan instraling (uitgedrukt in %) op zonnepanelen ten opzichte van de meeste optimale instelling, onder meer als gevolg van belemmeringen of obstakels in de omgeving.

1.62 Kantoor:

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

1.63 Kap:

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

1.64 Kinderopvang:

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

1.65 Kunstwerk:

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

1.66 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

Kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
 - a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 - b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

- b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- 4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

- 1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- 2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- 3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- 4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- 5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- 6. sport- en 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.

1.67 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 ten dienste van de gebruikers van deze voorziening.

1.68 Milieucategorie:

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

1.69 Onderkomen:

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

1.70 Ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.71 Openbaar gebied:

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

1.72 Overkapping:

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

1.73 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.

1.74 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.75 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.76 Prostitutie:

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

1.77 Recreatie:

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

1.78 Recreatiewoning:

een gebouw, woonkeet, stacaravan of een ander bouwwerk al dan niet op wielen, dat één of meerdere woning(en) bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is/zijn en dat gedurende het hele jaar gebruikt kan worden door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen ondermeer kan blijken uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de wet Gemeentelijke Basis Administratie.

1.79 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.

1.80 Sekswinkel:

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

1.81 Sportterrein:

een terrein ter beoefening van een veld/buitensport (in competitie/verenigingsverband), zoals voetbalvelden, tennisbanen, terreinen ten behoeve van honkbal en softbal, alsmede daarbij behorende clubgebouwen, kleedruimten, kantines en tribunes.

1.82 Straatmeubilair:

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

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

1.83 Terras:

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

1.84 Twee-aaneengebouwd:

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

1.85 Verblifsrecreatie:

recreatie met overnachting in ruimten, waarbij het recreatieve gebruik een bestendig karakter draagt, zoals bij een logeergebouw, pension of recreatiewoning of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het kampeerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen ondermeer kan blijken uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de wet Gemeentelijke Basis Administratie.

1.86 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.

1.87 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 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 gebied is gelegen.

1.88 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.

1.89 Wet geluidhinder:

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

1.90 Woning:

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

1.91 Wooneenheid:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen;

1.92 Zijgevel:

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.93 Zijgevelrooilijn

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.94 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 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.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder weilanden en landbouwgronden, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, in- en uitritten, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Kleinschalige dierenverblijven

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van kleinschalige dierenverblijven, mits;
 - 1. de oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50 m² bedraagt per perceel met een oppervlakte van ten minste 1 hectare;
 - 2. de goothoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 3. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 4,5 m.

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1 (algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waaronder begrepen een intensieve veehouderij) of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 3.1.1 is toegestaan;
- b. gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;

- c. gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- d. bouwwerken, niet zijnde de bedrijfswoning, voor bewoning;
- e. gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
- f. gronden en/of bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
- g. gronden en/of bouwwerken voor recreatieve doeleinden of verblijfsrecreatie waaronder begrepen recreatiewoningen en stacaravans.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- 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. 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. 'opslag' zijn de gronden tevens bestemd voor opslag;
- c. 'verkooppunt motorbrandstoffen - zonder lpg' zijn de gronden tevens bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg;
- d. 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een aannemersbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

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 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn slechts toegestaan voor zover gebouwd onder maaiveld en/of binnen het bedrijfsgebouw en/of op het bedrijfsgebouw, waarbij de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouw met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden voor het plaatsen van een borstwering, met uitzondering van toegangen en stijpunten.

4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

4.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Dakkapellen op een bedrijfswoning zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33, lid 33.4.

4.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, 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 de bedrijfswoning 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;
 5. bijbehorende bouwwerken moeten binnen een zone van 15 m vanaf het verlengde van de zijgevel van de bedrijfswoning en binnen een zone van 30 m vanaf het verlengde van de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a aan iedere bedrijfswoning op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel of vóór het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning van erkers, entrees of tochtportalen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van de bedrijfswoning
 2. de diepte gemeten vanuit de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 5. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

4.2.6 *Andere bouwwerken*

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een overkapping toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

4.3.1 *Bedrijfsgebouwen*

het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%.

4.3.2 *Bedrijfswoningen*

de bouw van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw op kleinere of grotere afstand van de perceelsgrens(zen), indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is.

4.3.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

- 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 4.2.5. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.5. onder a sub 3 en 4.

4.3.4 *Andere bouwwerken*

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

4.3.5 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Beroep aan huis*

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 35, lid 35.2.

4.4.2 *Bedrijfsgebonden kantoren*

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

4.4.3 *Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35, lid 35.1.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

4.5.1 *De vestiging van gelijk te stellen bedrijven*

de vestiging van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 4.1 onder a. bedoelde bedrijven;

4.5.2 *Bedrijfsgebonden detailhandel*

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

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

4.5.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om de gronden met de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', mits:

- a. het aantal woningen niet meer dan 2 bedraagt;
- b. uitsluitend vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. voldaan wordt aan de afstanden tot hindergevend functies op basis van de VNG-brochure;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte;

4.6.2 Algemene randvoorwaarden bij wijziging

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 37 lid 37.2.2.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

- a. nutsvoorzieningen;
- 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 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 3 m voor overige andere bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

5.3.1 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

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 35, lid 35.1.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

6.2.3 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;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m²

6.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 1 m voor 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

6.3.1 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 6, lid 6.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 6, lid 6.2.3. onder a sub 3.

6.3.2 *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;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m.
- a. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

6.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

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 35 lid 35.1.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. wonen;
- e. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

7.2.3 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;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

7.2.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33 lid 33.3.

7.2.5 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 *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 7, lid 7.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 7, lid 7.2.3. onder a sub 3.

7.3.2 *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.

7.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

7.5.1 *Lichte bedrijvigheid*

Het gebruik van de gronden voor lichte bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waaronder begrepen bedrijfsmatige opslag voor ten hoogste één bedrijf, niet zijnde opslaggebouwen voor verhuur van verschillende units.

7.5.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca uit categorie 1 zoals genoemd in artikel 1.60;
- d. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8 lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

8.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

8.3.1 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.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- d. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, uitsluitend op de begane grond;
- e. horeca uit categorie 1 zoals genoemd in artikel 1.60, uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen, uitsluitend op de verdieping(en);
- g. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

9.2.3 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;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

9.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

9.3.1 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 9, lid 9.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 9, lid 9.2.3. onder a sub 3.

9.3.2 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.

9.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

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 35 lid 35.1.

9.4.2 Horeca

Het aantal horecagelegenheden binnen de bestemming 'Gemengd - 3' mag niet meer dan 1 bedragen.

Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

10.2.3 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a aan ieder hoofdgebouw op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van het hoofdgebouw of vóór het verlengde 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 m²;
- c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

10.2.4 Dakkapellen

Dakkappen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33 lid 33.3.

10.2.5 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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

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

10.3.1 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 10, lid 10.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 10, lid 10.2.3. onder a sub 3.

10.3.2 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 aangebouwd bijbehorende bouwwerk

10.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

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 35 lid 35.1.

Artikel 11 Gemengd - 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in artikel 11 lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

11.2.3 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;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

11.2.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33 lid 33.3.

11.2.5 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

11.3.1 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 11, lid 11.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 11, lid 11.2.3. onder a sub 3.

11.3.2 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.

11.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bergbezinkbassin' zijn de gronden tevens bestemd voor een (ondergronds) bergbezinkbassin ten behoeve van de riolering met daarbij behorende bouwwerken;
- b. 'specifieke vorm van groen - afschermende groenvoorziening' zijn de gronden enkel bestemd voor afschermende groenvoorzieningen als landschappelijke buffer tussen woongebied en glastuinbouw/volkstuinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in artikel 12 lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

12.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 12.1 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.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

- a. Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1;
- b. In aanvulling op het bepaalde in lid 12.3.1 onder a wordt de aanleg en het gebruik van gronden voor fiets- en voetpaden, speelplaatsen en speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermende groenvoorziening' als strijdig gebruik aangemerkt.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 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.

12.4.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

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

12.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermende groenvoorziening' 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 verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het ophogen, verlagen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het verrichten van werkzaamheden die de door of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben;
- d. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie.

12.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de 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.

12.5.3 Toelaatbaarheid

De in 12.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daardoor de landschappelijke waarden van de beplanting niet wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies te worden gevraagd bij een ecologisch deskundige instantie.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in artikel 13 lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

13.2.3 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a aan ieder hoofdgebouw op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van het hoofdgebouw of vóór het verlengde 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 m²;
- c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

13.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

13.3.1 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 13, lid 13.2.3. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 13, lid 13.2.3. onder a sub 3.

13.3.2 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.

13.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

13.5.1 Wonen

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

- a. de kantoorfunctie op de begane grond blijft gehandhaafd;
- b. dit niet leidt tot enige aantasting van de kantoorfunctie, zoals de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en het gebruik van deze voorziening;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. voldaan wordt aan de afstanden tot hindergevend functies op basis van de VNG-brochure;
- e. het toevoegen van een woning past binnen de regionale woningbouwafspraken.

13.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca uit categorie 1a van het begrip horeca in artikel 1 met een maximumoppervlak van 50 m² inclusief bijbehorend(e) terras(sen);
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een speelterrein.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in artikel 14 lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

14.2.3 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a aan ieder hoofdgebouw op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van het hoofdgebouw of vóór het verlengde 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 m²;
- c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m².

14.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 10 m voor speeltoestellen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

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

14.3.1 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 14, lid 14.2.2 onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 14, lid 14.2.2 onder a sub 3.

14.3.2 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. het bouwen van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

14.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

14.5.1 Wonen

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

- a. de maatschappelijke voorziening gehandhaafd blijft;

- b. dit niet leidt tot enige aantasting van de maatschappelijke voorziening, zoals de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en het gebruik van deze voorziening;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. voldaan wordt aan de afstanden tot hindergevende functies op basis van de VNG-brochure;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte;

14.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 2 bedraagt;
- b. uitsluitend vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedraagt;
- e. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- f. voldaan wordt aan de afstanden tot hindergevende functies op basis van de VNG-brochure;
- g. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte;

14.6.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 12 bedraagt;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte niet meer dan 9 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 11 meter bedraagt;
- e. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- f. voldaan wordt aan de afstanden tot hindergevende functies op basis van de VNG-brochure;
- g. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte;

14.6.3 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 37 lid 37.2.2.

Artikel 15 Recreatie - Volkstuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

15.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'parkeerterrein' zijn de gronden enkel bestemd voor een parkeerterrein ten behoeve van het volkstuintencomplex;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in artikel 15 lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen

- a. per volkstuin/kavel mag :
 - 1. een kas worden gebouwd waarbij de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 - 2. een berging voor tuingereedschap en/of dagverblijf mag worden gebouwd waarbij de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - 3. kweekbakken (plat glas) mogen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 4. van de hiervoor onder 1 en 2 genoemde gebouwen:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van een volkstuinkavel;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 5. niet meer dan 50% van de oppervlakte van een volkstuin/kavel wordt bebouwd;
- b. naast de onder a genoemde bebouwing mag worden gebouwd:
 - 1. één gebouw ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer, bergingen voor tuingereedschap en sanitaire voorzieningen, waarbij:
 - de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 65 m²;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
 - 2. één dierenverblijf waarbij:
 - de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m.

15.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 15 lid 15.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. verenigingsgebouwen ten behoeve van sportverenigingen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals kleedruimten;
- c. ondersteunende horeca uit categorie 1a van het begrip horeca in artikel 1 met een maximumoppervlak van 160 m² met daarbij behorend(e) terras(sen);
- d. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'sporthal' zijn de gronden tevens bestemd voor een sporthal.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in artikel 16 lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen moeten worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte in meters.

16.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij binnen en 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.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers, entree- en tochtportalen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overhangende bouwdelen (zoals balkons), overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke bouwaanduiding - carport' zijn de gronden tevens bestemd voor één carport per woning.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in artikel 17 lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen en overkappingen

- a. Op of in de in artikel 17 lid 17.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:
 - 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 meter mag bedragen;
 - 3. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter 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 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - erf 1', 'specifieke bouwaanduiding - erf 2', 'specifieke bouwaanduiding - erf 3', 'specifieke bouwaanduiding - erf 4', 'specifieke bouwaanduiding - erf 5', 'specifieke bouwaanduiding - erf 6', 'specifieke bouwaanduiding - erf 7', 'specifieke bouwaanduiding - erf 8' en 'specifieke bouwaanduiding - erf 9' de maatvoeringen uit tabel 16.1 van toepassing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf 10' vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 - 1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
 - 2. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' carports worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 - 1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
 - 2. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 18 m²;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m.

Tabel 16.1: afwijkende maatvoeringen voorerf

bouwaanduiding	maximum breedte (als percentage van de breedte van de betreffende gevel van de woning	maximum diepte gemeten uit het bouwvlak (in meters)	maximum goothoogte (in meters)	maximum bouwhoogte (in meters)	maximum dakhelling (in graden)
specifieke bouwaanduiding - erf 1	50%	-	3	3	-
specifieke bouwaanduiding - erf 2	75%	-	3	3	-
specifieke bouwaanduiding - erf 3	75%	4,5	3	3	-
specifieke bouwaanduiding - erf 4	75%	7.5	3	3	-
specifieke bouwaanduiding - erf 5	50%	3,5	*	*	*
specifieke bouwaanduiding - erf 6	50%	4,5	3	5	50°
specifieke bouwaanduiding - erf 7	50%	3,5	3	5	50°
specifieke bouwaanduiding - erf 8	50%	7,5	3	6	50°
specifieke bouwaanduiding - erf 9	50%	5	3	4,5	30°

*) zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

17.2.3 Balkons

Ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' mogen overhangende bouwdelen in de vorm van balkons (niet zijnde een dakterras) worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte van de balkonafscheiding niet meer dan 1 m mag bedragen.

17.2.4 Andere bouwwerken

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

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

17.3.1 Andere bouwwerken

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

17.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 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, geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

18.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van verkeer - standplaats' zijn de gronden tevens bestemd voor een standplaats voor detailhandel en/of voor horeca in categorie 1.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in artikel 18 lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

18.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

18.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 18 lid 18.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1

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.

18.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1

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;
- b. het schrappen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca door de aanduiding 'standplaats' te verwijderen, indien de detailhandel en/of horeca ter plaatse beëindigd is en beëindiging van deze functie om (milieu)planologische redenen wenselijk wordt geacht.

18.5.2 Algemene voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 37 lid 37.2.2.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

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

- a. een raillijn met bijbehorende sporen, bovenleiding, wissels en overige constructies;
- b. haltevoorzieningen, zoals wachtruimtes voor passagiers, voorzieningengebouw voor personeel en voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van die haltevoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 19 lid 19.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 19.1 genoemde doeleinden, en met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. de bouwhoogte van de draagconstructie voor de bovenleiding mag niet meer bedragen dan 10 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
- b. de gebouwen, ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
- d. de bouwhoogte van een gebouwde fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de oppervlakte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- f. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1

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

- a. de bouw van haltevoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m en oppervlakte van maximaal 50 m²;
- b. de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

19.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 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, geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in artikel 20 lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

20.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 20 lid 20.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

20.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 20 lid 20.1 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.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 21 Verkeer - Wegverkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

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

- a. wegen met een lokale/regionale/landelijke ontsluitingsfunctie bestaande uit maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
- a. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in artikel 21 lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 21 lid 21.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

21.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 21 lid 21.1 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.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.1.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

22.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'brug' zijn de gronden tevens bestemd voor een brug;
- b. 'specifieke vorm van water - vlonder' zijn de gronden tevens bestemd voor een vlonder.

22.2 Bouwregels

Op de in artikel 22 lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vlonder' waar een vlonder is toegestaan waarvan de maximale maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

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

22.3.1 Bruggen dammen en andere bouwwerken

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

22.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1

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.

22.5.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal vergunde woningen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'garagebox' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een garagebox;
- b. 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bijzondere woonvormen als bedoeld in artikel 1.35;
- c. 'specifieke vorm van wonen - parkeren erf' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor minimaal één parkeerplaats per woning;
- d. 'specifieke bouwaanduiding - carport' zijn de gronden tevens bestemd voor minimaal één parkeerplaats per woning.

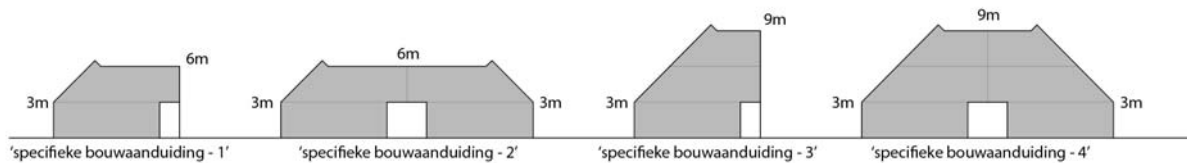
23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in artikel 23 lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

23.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. 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;
- c. indien de onder b en c bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag de goothoogte ter plaatse van het figuur 'gevellijn' niet meer bedragen dan 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' niet meer bedragen dan in de onderstaande profielen is weergegeven;



23.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33 lid 33.3.

23.2.4 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 gestapelde, 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. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan ieder hoofdgebouw op een afstand van minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn of vóór de voorgevelrooilijn erkers, entrees of tochtportalen 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 meter mag bedragen;
 3. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter 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 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' één carport/overkapping toegestaan, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de oppervlakte (bij verticale projectie) niet meer mag bedragen dan 20 m²;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;

3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

23.2.5 Garageboxen (bij separate clusters)

In afwijking van het bepaalde in lid 23.2.4 mag de bouwhoogte van een in lid 23.1.2, onder a bedoelde garagebox niet meer bedragen dan 3 m.

23.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 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 23 lid 23.2.4 onder a sub 2, op voorwaarde 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 23 lid 23.2.4 onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 23 lid 23.2.4 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 23 lid 23.2.6;

23.3.2 Wetgevingszone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van een dakopbouw, op voorwaarde dat:

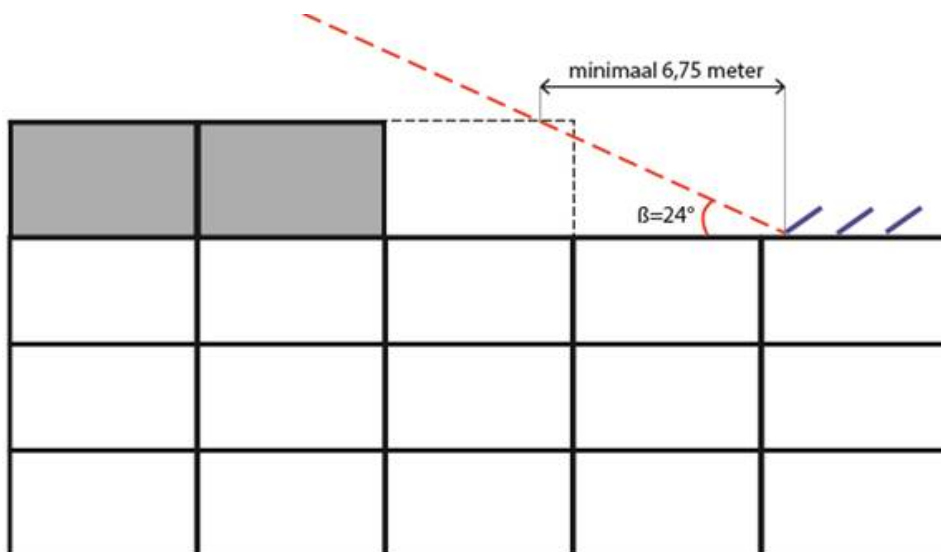
- a. de dakopbouw is voorzien van een plat dak;
- b. de hoogte van de dakopbouw gelijk is aan 3 m;
- c. de breedte van de dakopbouw gelijk is aan de breedte van de woning;
- d. de dakopbouw exact 1,5 m terug is gelegen ten opzichte van de voor- en achtergevel;

en met dien verstande dat:

- e. het gebruik van dakvlakken ten behoeve van een dakterras of een vergelijkbaar gebruik, dan wel het toevoegen van bouwwerken en objecten daarvoor, niet is toegestaan;
- f. de hemelwaterafvoer intern (niet aan de buitengevel) wordt opgelost;
- g. het instralingsverlies van zonnepanelen, berekend op basis van de navolgende formule, op nabij gelegen woningen niet groter mag zijn dan 10%, tenzij de dakopbouw is gesitueerd ten noorden van de zonnepanelen;

$$10\% \geq \beta * 0,00416667$$

β = belemmeringshoek (berekenen met tangens: kortste afstand van zonnepaneel tot dakopbouw & hoogte van dakopbouw).



- h. het bepaalde onder g. wordt niet toegepast als aanvrager schriftelijk kan aantonen dat met de eigenaar van de zonnepanelen afspraken zijn gemaakt waardoor het belang van de zonnepanelen niet wordt geschaad.

23.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

23.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 35 lid 35.2.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van bijzondere woonvormen als reguliere woning.

23.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2 en indien de omzetting passend is in het beleid aangaande woningaantallen en -differentiatie.

Artikel 24 Leiding - Brandstof

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

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

- a. een brandstofleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - brandstof';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een brandstofleiding met een diameter van ten hoogste 12,75 inch en een druk van ten hoogste 80 bar;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

24.1.2 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 24.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

24.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Brandstof' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken

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

24.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

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

24.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 24.1.1 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 en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

24.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 24.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 24.2.

24.6.3 Toelaatbaarheid

De in 24.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

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

- a. een rioolleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - riool';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een rioolleiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

25.2 Bouwregels

25.2.1

Op de voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken

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

25.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

25.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 25.1.1 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 verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

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

25.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 25.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 25.2.

25.5.3 Toelaatbaarheid

De in 25.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een waterleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - water';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een waterleiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

26.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken

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

26.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

26.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 26, lid 26.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

26.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 26, lid 26.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 26, lid 26.2 of lid 26.3.

26.5.3 Toelaatbaarheid

De in 31.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

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

27.2 Bouwregels

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijken

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

27.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

27.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 27.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

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

27.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 27.2 of 27.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en een diepte van minder dan 0,5 m en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

27.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

27.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 27.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 27.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken

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

28.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

28.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 28.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

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

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 28.2 of 28.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en een diepte van minder dan 1,0 m en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

28.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

28.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 28.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 28.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 29 Waarde - Archeologie 6

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Algemeen

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

29.2 Bouwregels

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijken

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

29.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

29.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 29.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

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

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 29.2 of 29.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m² en een diepte van minder dan 2,5 m en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

29.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

29.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 29.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 29.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

30.2 Bouwregels

Op de in lid 30.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken

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

30.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 lid 35.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

30.5.1

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.

30.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 31 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de beschermingszone langs de waterkering.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Primair

Op de in lid 31.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies, bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, worden gebouwd met een maximale hoogte van niet meer dan 1 m.

31.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- b. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
- c. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2 waarbij de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen.

31.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 32 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 33 Algemene bouwregels

33.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

33.1.1 Hoogte

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

33.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

33.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 33.1.1 en 33.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

33.2 Nadere eisen

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

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het 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.

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

33.3 Dakkapellen

33.3.1 Dakkapellen

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

a. Situering

Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar 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.

33.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33, lid 33.3.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

33.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

33.4 Geluidsbelasting

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

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 veiligheidszone - lpg

Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van bouwwerken conform de onderliggende bestemming, mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de leiding, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord ;
- c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

34.2 specifieke vorm van waarde - monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' zijn de gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het aanwezige monument.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

35.1 Strijdig gebruik

35.1.1 Algemeen verbod

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

35.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan voor de voorgevel(rooilijn);
- 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.

35.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 35, lid 35.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 35, lid 35.3 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;

35.2 Beroep aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;

2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

35.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 33, lid 33.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

35.4 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:

- a. er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar gebied door middel van een (groene) (erf)afscheiding.;
- b. de bepaling uit lid 35.5 onverminderd van toepassing is.

35.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. 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 overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

35.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

35.6.1 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 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;

- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 1 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.

35.6.2 *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.

35.6.3 *Ophogen en afgraven gronden*

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

35.6.4 *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.

35.6.5 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 36, lid 36.2.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

36.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 33 'Algemene bouwregels' leden 33.1.1 en 33.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij 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.

36.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de 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 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Algemeen

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

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

37.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

37.2.1

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- c. et wijzigen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3, 5 en 6' naar de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4 en 7', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hogere / lagere oudheidkundige waarden;
- d. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;

- e. 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;
- f. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 - 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- g. 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;
- h. het wijzigen van de bestemming van agrarische woningen naar burgerwoningen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven of herinrichting van het gebied wenselijk of noodzakelijk is geworden;

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

38.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Berkel I'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1:
Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
0142	0162	-	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2
02	02	-	-						
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	021, 022, 024	-	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1
05	03	-	-						
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN						
0501.1	0311	-	Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2
0501.2	0312	-	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen						
0502	032	1	-oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2
0502	032	2	-visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1
10	08	-	-						
10	08	-	TURFWINNING						
103	089	-	Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2
11	06	-	-						
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING						
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:						
111	061	1	-aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1
111	062	2	-aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1
111	062	3	-aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2
14	08	-	-						
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.						
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):						
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1
1421	0812	2	-steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2
144	0893	-	Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2
145	0899	-	Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1
15	10, 11	-	-						
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	-slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	2	-vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2
151	101	3	-bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	-vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >= 20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	1051	4	-melkprodukten-fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	-overige zuivelprodukten-fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	-consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:-						
1561	1061	1	-p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	-p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:-						
1562	1062	1	-p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	-p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:-						
1571	1091	1	-destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2
1571	1091	2	-beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2
1571	1091	3	-drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	4	-drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2
1571	1091	5	-mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	-mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:-						
1581	1071	1	-v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	-v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket-, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:-						
1583	1081	1	-v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1
1583	1081	2	-v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:-						
1584	10821	1	-Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1
1584	10821	2	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	3	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	10821	4	-Suikerwerkfabrieken met suiker-branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	-Suikerwerkfabrieken zonder suiker-branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1584	10821	6	-suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-	-						
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-	-						
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-	-						
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	19	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20		-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN-						
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300	D 4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500	D 6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2411	2011	1	-luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2
2411	2011	2	-overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1
2411	2011	3	-overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200	D 4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	-niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300	D 4.2
2413	2012	2	-vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700	D 5.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	-niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300	D 4.2
2414.1	20141	A2	-vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000	D 5.3
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	-p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	-p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	-p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
2414.2	20149	2	-p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2451	2041		Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-	-						
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-	-						
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
261	231	2	-glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	-glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
261	231	4	-glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2651	2351	1	-p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1
2651	2351	2	-p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	-p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2652	235201	2	-p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	-p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	2	-p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	-zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	-met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.1	23611	3	-met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	-p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	-p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	-p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	-p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	-p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	-p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	-zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	-zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	300	4.2
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	Z	10	700	5.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:							
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	300	4.2
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z	50	500	5.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):							
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100	D 3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2
27	24	-	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700		200	R 700	5.2
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300	R 1500	6
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500		30	500	5.1
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000	Z	50	R 1000	5.3
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:							
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30	300	4.2
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700	Z	50	R 700	5.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	R 300	4.2
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	Z	50	R 700	5.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:							
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500		50	R 500	5.1
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000	Z	100	R 1000	5.3
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/-smelterijen:							
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R 300	4.2
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	R 500	5.1
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/-smelterijen:							
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R 300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	R 500	5.1

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

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

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

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in-	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen-voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
40	35	D5	- gasontvang- en verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
40	35	F0	windmolens:						
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2
41	36	-	-						
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatswerken	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:						
505	473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	30	0	30	200 R	200	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoïden	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.e. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.e. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m2	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m2	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m2	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m2	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m2	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m2	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	47	-	-						
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	55	-	-						
55	55	-	LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKING						
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50 C	30	50	3.1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	49	-	-						
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
601	491, 492	0	Spoorwegen:						
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
61, 62	50, 51	-							
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	1	-containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1
6311.1	52241	2	-stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	3	-ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3
6311.1	52241	4	-granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1
6311.1	52241	5	-steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	700 C Z	100	700	5.2
6311.1	52241	6	-olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3
6311.1	52241	7	-tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52242	1	-containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	-tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	-stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	-ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	4	-ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2
6311.2	52242	5	-granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	6	-granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1
6311.2	52242	7	-steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2
6311.2	52242	8	-steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	500 Z	100	500	5.1
6311.2	52242	9	-olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6

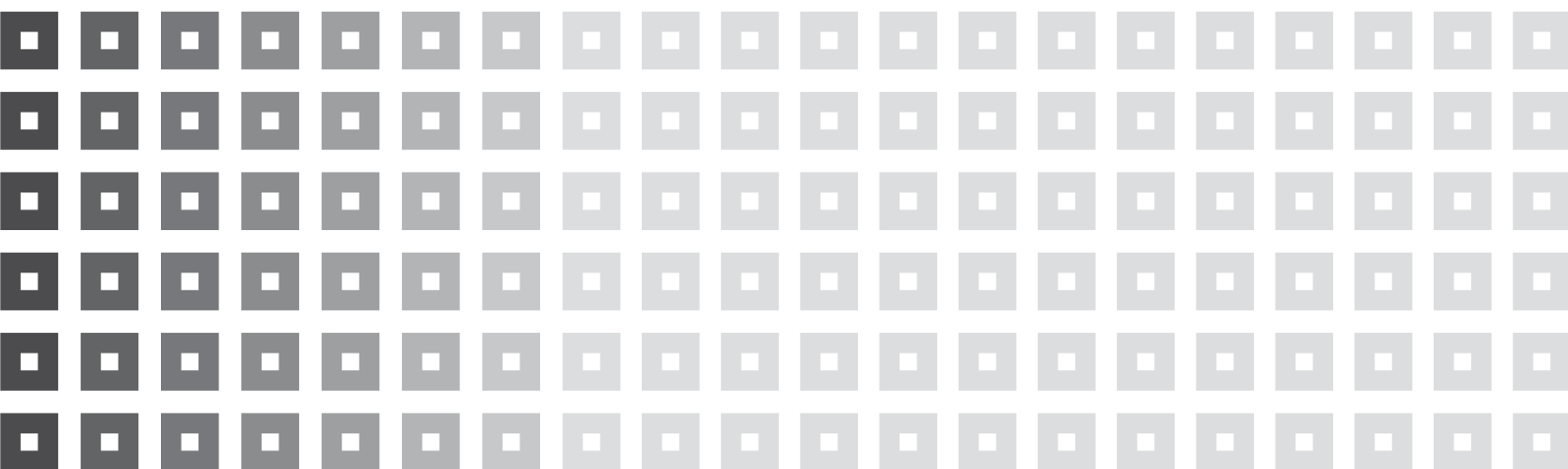
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1
64	64	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
642	61	B0	zendinstallaties:						
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-							
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN						
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1
70	41, 68	-							
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62	-							
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
73	72	-							
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-							

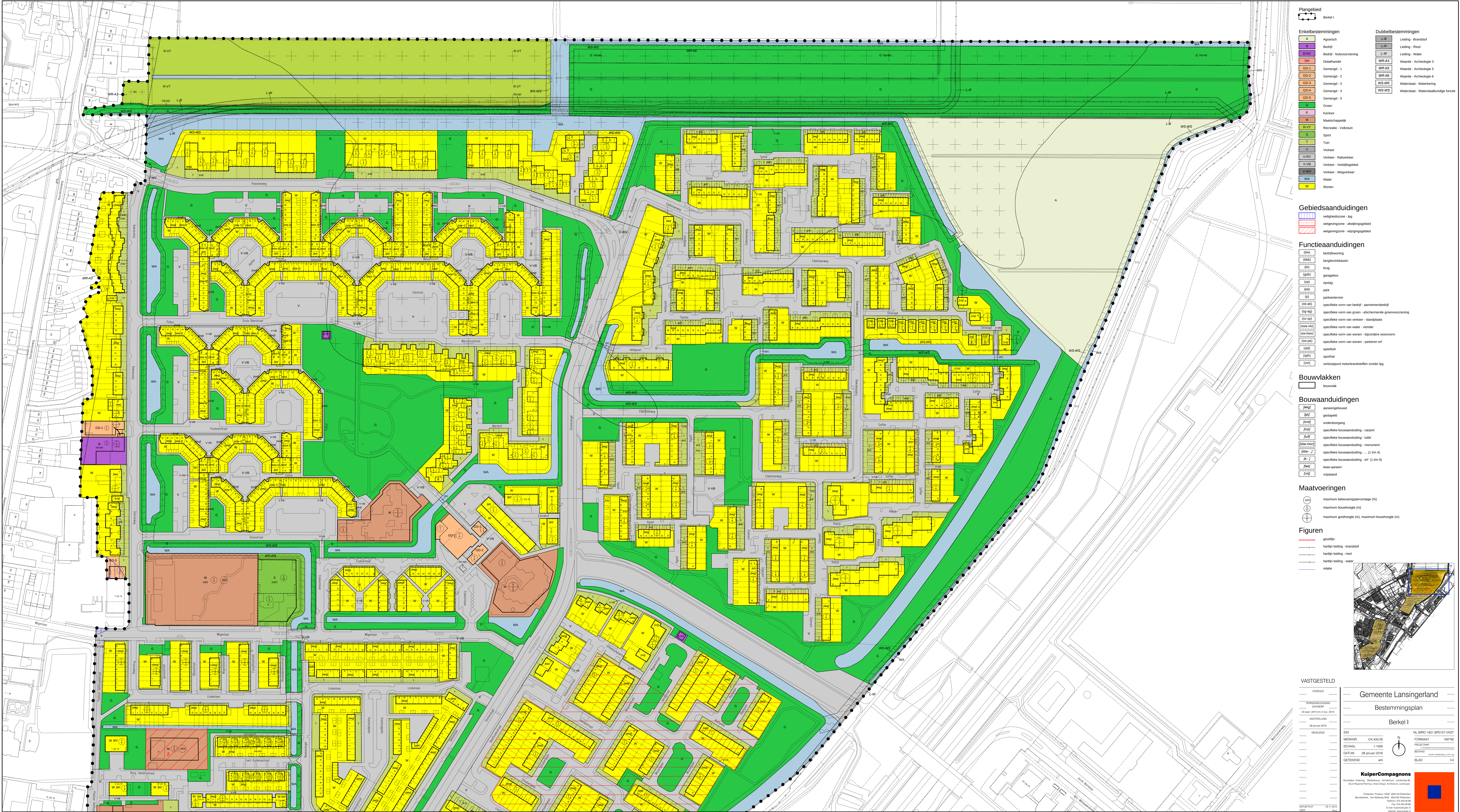
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	84	-							
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1
80	85	-							
80	85	-	ONDERWIJS						
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2
85	86	-							
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	-< 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	-100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	A3	->= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
91	94	-							
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1
92	59	-							
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2
926	931	0	Zwembaden:						
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1

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

[illegible]





Plangebied	
	Berkel I
Enkelbestemmingen	
A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Natuurvoorziening
DH	Detailhandel
GD-1	Gemeengd - 1
GD-2	Gemeengd - 2
GD-3	Gemeengd - 3
GD-4	Gemeengd - 4
GD-5	Gemeengd - 5
G	Groen
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
R-VT	Recreatie - Voksatuin
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-RV	Verkeer - Ralverkeer
V-VB	Verkeer - Verliggebied
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W	Wonen
Dubbelbestemmingen	
L-B	Leiding - Brandstof
L-R	Leiding - Rood
L-W	Leiding - Water
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A5	Waarde - Archeologie 5
WR-A6	Waarde - Archeologie 6
WS-WK	Waterstaat - Waakwering
WS-W2	Waterstaat - Wateraankundige functie

Gebiedsaanduidingen	
	veiligheidszone - lpg
	wetgevingzone - afwikkelingsgebied
	wetgevingzone - wipingsgebied

Functieaanduidingen	
	bedrijfswoning
	bergbezinkbassin
	brug
	garagebox
	opslag
	park
	parkeerterrein
	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	specifieke vorm van groen - afschermende groenvoorziening
	specifieke vorm van verkeer - standplaats
	specifieke vorm van water - vlinder
	specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
	specifieke vorm van wonen - parkeren erf
	speeltuin
	spatial
	verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlakken	
	bouwvlak

Bouwaanduidingen	
	aangegebouwd
	gestapeld
	onderdoorgang
	specifieke bouwaanduiding - carport
	specifieke bouwaanduiding - lufel
	specifieke bouwaanduiding - monument
	specifieke bouwaanduiding - (1 t/m 4)
	specifieke bouwaanduiding - erf (1 t/m 9)
	twee-aanen
	vrijstaand

Maatvoeringen	
	maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren	
	gevel
	hartijn leiding - brandstof
	hartijn leiding - rood
	hartijn leiding - water
	relat



VASTGESTELD

OVERLEG

TERPZAALLEGING

DATEWIS

23 sept. 2015 om 3 nov. 2015

VASTSTELLING

28 januari 2016

GEWALD

WERKNO

124.433.00

SCHAAL

1:1000

DATUM

28 januari 2016

GETEKEND

WFI

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Berkel I

NLMFO 1621 BP0157-VAST

FORMAAT

160*90

PROJECTMAP

PROJECTMAP

BLAD

1/4

KuiperCompagnons

Ruimtelijk Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

De Kuiper Compagnons, Oude Dijk 10, 2611 CA Dordrecht

Telefoon: 0182 40 00 00

E-mail: info@kuipercompagnons.nl

Internet: www.kuipercompagnons.nl

D:\VAST\1621 BP0157-VAST



Plangebied
Berkel I

Enkelbestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
DH	Detailhandel
GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
GD-3	Gemengd - 3
GD-4	Gemengd - 4
GD-5	Gemengd - 5
G	Groen
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
R-VT	Recreatie - Volkstuin
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verhuisgebied
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

L-B	Leiding - Brandstof
L-R	Leiding - Riol
L-W	Leiding - Water
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A5	Waarde - Archeologie 5
WR-A6	Waarde - Archeologie 6
WS-WK	Waterstaat - Waterkering
WS-W5	Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

[vg]	veiligheidszone - lpg
[vgw]	wetgevingzone - afwijkinggebied
[vgw]	wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcieaanduidingen

[bw]	bedrijfwoning
[bbb]	bergbezinkbassin
[br]	brug
[gab]	garagebox
[op]	opslag
[pa]	park
[p]	parkeerterrein
[sb-ab]	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
[sg-gd]	specifieke vorm van groen - afschermdende groenvoorziening
[sv-sp]	specifieke vorm van verkeer - standplaats
[swa-vlo]	specifieke vorm van water - vlinder
[sw-bw]	specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
[sw-pa]	specifieke vorm van wonen - parkeren erf
[spt]	spreitruim
[spt]	sporthal
[vm]	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlakken

[b]	bouwvlak
-----	----------

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[ond]	onderdoorgang
[erp]	specifieke bouwaanduiding - carport
[tuff]	specifieke bouwaanduiding - tuifel
[sba-mon]	specifieke bouwaanduiding - monument
[sba-j]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[p-j]	specifieke bouwaanduiding - erf (1 tm 9)
[twe]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

Maatvoeringen

50%	maximum bebouwingspercentage (%)
5	maximum bouwhoogte (m)
5	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

[ge]	gevelijn
[hrt]	hartlijn leiding - brandstof
[hrt]	hartlijn leiding - riool
[hrt]	hartlijn leiding - water
[rel]	relatie



FASTGESTELD

OVERLEG	25-11-2015
TERNAZAGELING	25-11-2015
ONTWERP	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015
FASTSTELLING	28 januari 2016
GEWUIGD	28 januari 2016

Gemeente Lansingerland

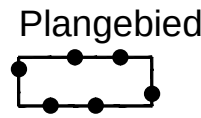
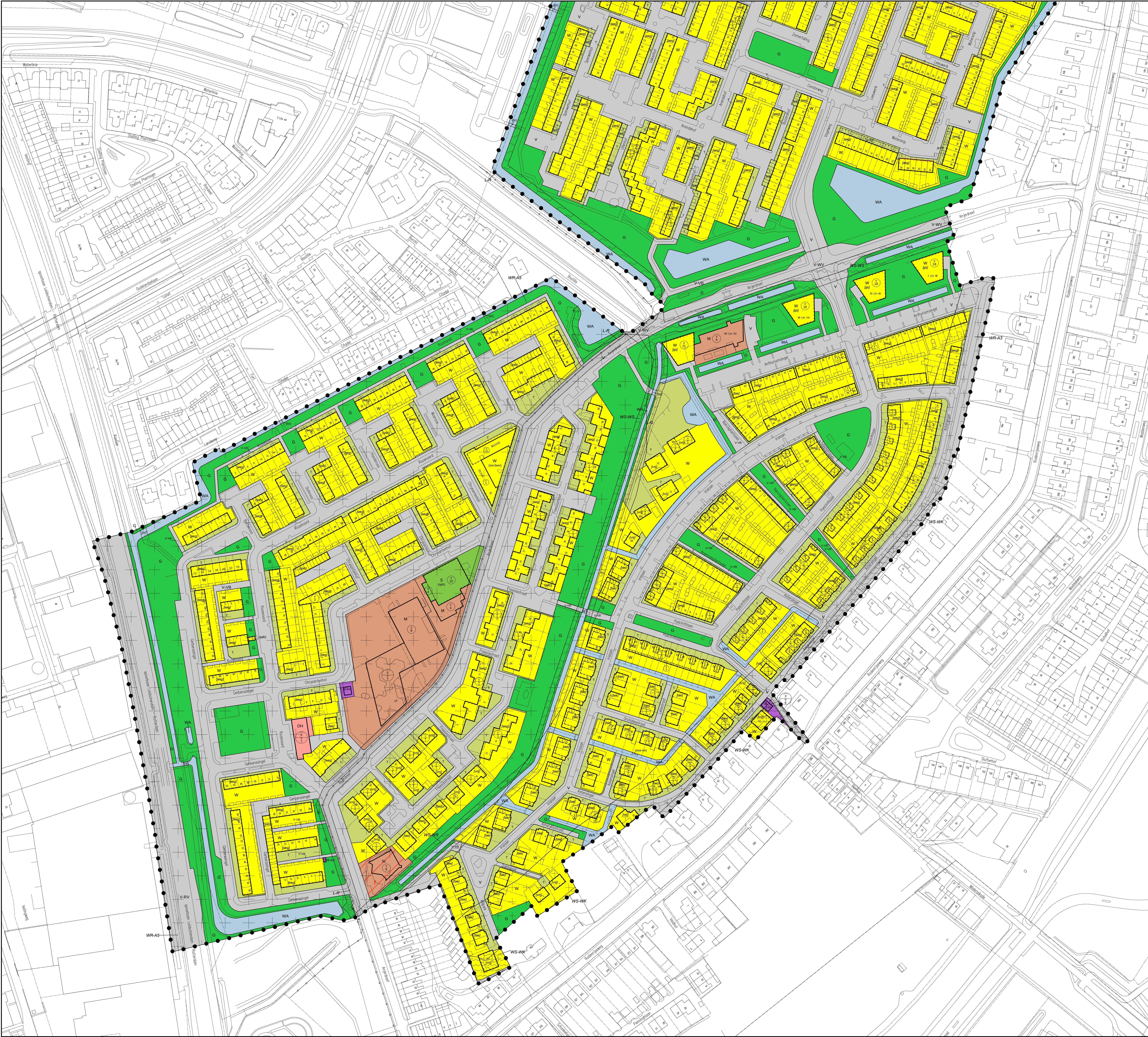
Bestemmingsplan

Berkel I

ION	124.433.00	N	1:1000	FORMAAT	A0
SCHAL	1:1000	PROJECTMAP	28 januari 2016	BLAD	3/4
DATUM	28 januari 2016	GETEKEND	wil		

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ontwikkeling, Bestuur, Architectuur, Landschap/BV
City & Region Planning, Urban Design, Architecture, Landscape
Postadres: Postbus 18042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nieuwweg 2042 3048 BC Rotterdam
Telefoon: 010 424 96 99
E-mail: kuipercompagnons.nl
Internet: www.kuiper.nl



Berkel I

Enkelbestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
DH	Detailhandel
GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
GD-3	Gemengd - 3
GD-4	Gemengd - 4
GD-5	Gemengd - 5
G	Groen
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
R-VT	Recreatie - Volkstuin
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

L-B	Leiding - Brandstof
L-R	Leiding - Riol
L-W	Leiding - Water
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A5	Waarde - Archeologie 5
WR-A6	Waarde - Archeologie 6
WS-WK	Waterstaat - Waterkering
WS-W5	Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

	veiligheidszone - lpg
	wetgevingzone - afwijkgingsgebied
	wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcieaanduidingen

(bw)	bedrijfwoning
(bbb)	bergbezinkbassin
(br)	brug
(gab)	garagebox
(op)	opslag
(pa)	park
(p)	parkeerterrein
(sb-ab)	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
(sg-nd)	specifieke vorm van groen - afschermdende groenvoorziening
(sv-sp)	specifieke vorm van verkeer - standplaats
(swa-vlo)	specifieke vorm van water - vlinder
(sw-bw)	specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
(sw-pa)	specifieke vorm van wonen - parkeren erf
(spt)	speeltuin
(sph)	sporthal
(vm)	verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlakken

	bouwvlak
--	----------

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[ond]	onderdoorgang
[erp]	specifieke bouwaanduiding - carport
[tuff]	specifieke bouwaanduiding - tuffel
[sba-mon]	specifieke bouwaanduiding - monument
[sba-1]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-2]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-3]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-4]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-5]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-6]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-7]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-8]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-9]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-10]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-11]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-12]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-13]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-14]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-15]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-16]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-17]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-18]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-19]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-20]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-21]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-22]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-23]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-24]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-25]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-26]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-27]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-28]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-29]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-30]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-31]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-32]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-33]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-34]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-35]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-36]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-37]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-38]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-39]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-40]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-41]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-42]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-43]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-44]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-45]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-46]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-47]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-48]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-49]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-50]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-51]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-52]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-53]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-54]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-55]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-56]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-57]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-58]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-59]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-60]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-61]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-62]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-63]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-64]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-65]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-66]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-67]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-68]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-69]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-70]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-71]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-72]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-73]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-74]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-75]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-76]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-77]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-78]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-79]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-80]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-81]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-82]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-83]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-84]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-85]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-86]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-87]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-88]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-89]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-90]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-91]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-92]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-93]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-94]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-95]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-96]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-97]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-98]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-99]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)
[sba-100]	specifieke bouwaanduiding - ... (1 tm 4)

Maatvoeringen

	maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

	gevelijn
	hartlijn leiding - brandstof
	hartlijn leiding - riool
	hartlijn leiding - water
	relatie



FASTGESTELD

OVERLEG	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015
TERRINZAGELIGGING	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015
ONTWERP	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015
FASTSTELLING	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015
GEWULD	23 sept. 2015 om 3 nov. 2015

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Berkel I

ION	124.433.00	NIJMO 1621 BP0157-VAST
WERKNR	1:1000	FORMAAT A0
SCHAL	28 januari 2016	PROJECTMAP
DATUM	28 januari 2016	BESTAND
GETEKEND	wil	BLAD A4

KuiperCompagnons

Postcode: Postbus 1042 3044 HA Rotterdam	Telefoon: 010 424 96 96
Bezoekadres: Van Nieuwweg 24-2 3044 BC Rotterdam	E-mail: kuipercompagnons.nl
Internet: www.kuiper.nl	