

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oostland-Berkel, 3^e partiële herziening De Houtlijn b.v.”



6 juli 2017

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oostland-Berkel, 3^e partiële herziening De Houtlijn b.v.”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0120H03-VAST

Werknummer: 124.316.00

Datum: 6 juli 2017



<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
Concept	<i>mei 2016</i>		
Voorontwerp	<i>1 juli 2016</i>		
Ontwerp	<i>22 maart 2017</i>		
Vaststelling	<i>6 juli 2017</i>		

Projectleider gemeente:

Dhr. Henk Koorneef

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.3	Juridische aspecten	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.4	Conclusies	26
4	Natuur en landschap	29
4.1	Kader	29
4.2	Onderzoek	29
4.3	Conclusie	32
5	Water	33
5.1	Kader	33
5.2	Onderzoek	36
5.3	Conclusie	36
6	Archeologie en cultuurhistorie	43
6.1	Archeologie	43
6.2.	Cultuurhistorie	45
7	Milieu	49
7.1	Algemeen	49
7.2	M.e.r.-beoordeling	49
7.3	Bodemkwaliteit	49
7.4.	Geluid	50
7.5	Luchtkwaliteit	51
7.6	Milieuzonering	54
7.7	Externe veiligheid	55
7.8	Overige belemmeringen	59
7.9	Duurzaamheid	59

8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
8.3	Handhavingsaspecten	65
9	Procedure	67
9.1	Vorbereidingsfase	67
9.2	Ontwerpfase	68

Separate bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Verkennend milieukundig bodemonderzoek achter Kleihoogt 34 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Mileubeheer B.V., Projectcode: HOBE160438, d.d. 31 maart 2016
- Bijlage 2:** Quickscan bedrijfsuitbreiding Houtlijn te Berkel & Rodenrijs en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, rapportnr.: W1146/P16-054, d.d. juni 2016
- Bijlage 3:** Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van een bedrijfsuitbreiding aan de Kleihoogt te Berkel en Rodenrijs, Vestigia BV, rapportnr.: V1381, d.d. 14 juni 2016

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Bing maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Kleihoogt 34 te Berkel en Rodenrijs bevindt zich het bedrijf 'Houtlijn b.v.' (Hierna: Houtlijn), een houtzagerij en groothandel in hout. Het bedrijf kampt al een aantal jaren met een toenemend gebrek aan ruimte. Als gevolg hiervan vindt er veel opslag in de buitenlucht plaats, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit en de houdbaarheid van het product (hout) niet ten goede komt. Zodoende heeft het bedrijf de wens om circa 4.900 m² nieuwe bedrijfsruimte te realiseren, waarmee de huidige bedrijfsvoering op de locatie aan Kleihoogt kan worden voortgezet en uitgebreid. De beoogde uitbreiding voorziet in drie droogloodsen, die haaks op de N470 zijn gepositioneerd. Om de beoogde bebouwing te integreren in het landschap en ter plaatse een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan beperkt zich niet alleen tot de afscherming c.q. inpassing van de beoogde bedrijfsbebouwing, maar richt zich op het totaalbeeld. Daarbij wordt gestreefd naar een landschappelijke kwaliteitsverbetering voor de zone langs de N470.

De gewenste uitbreiding van het bedrijf Houtlijn is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Oostland Berkel' niet toegestaan. Zodoende wordt het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v." bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden 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 hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kleihoogt, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- het perceel Kleihoogt 34a en enkele agrarische percelen aan de noordzijde;
- de N470 aan de zuid- en oostzijde; en,
- de Kleihoogt aan de westzijde.

Afbeeldingen 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het voorliggende plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert thans het bestemmingsplan 'Oostland - Berkel', dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

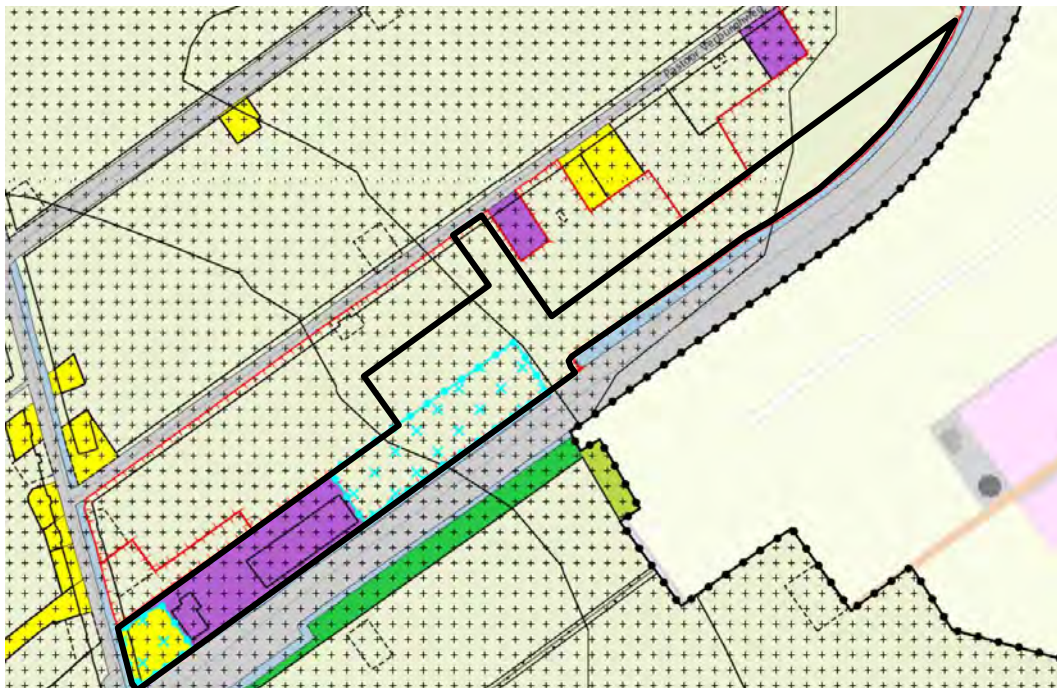
Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het huidige bedrijf voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'. Ter plaatse zijn de

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.

gronden specifiek bestemd voor een houtzagerij, groothandel in hout, alsmede een loodsenbouwbedrijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor bedrijvigheid die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de voorgenoemde bedrijfsactiviteiten. De aanwezige (bedrijfs)woning aan Kleihoogt is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het woonperceel is voorzien van een ruim bouwvlak, waarbinnen vrijstaande woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, tuinen en erven zijn toegestaan.

De gronden ten (noord)oosten van het bestaande bedrijf zijn in de huidige situatie voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Ter plaatse zijn de gronden uitsluitend bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en (overige) voorzieningen.

Tot slot is het noordoostelijke deel van het plangebied voorzien van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch – Agrarisch aanverwant bedrijf', mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden. Ook voor de (bedrijfs)woning aan de westzijde van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (Wro-zone – wijzigingsgebied 3), die het mogelijk maakt de betreffende gronden te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'. Beide wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het oog op de toekomstige uitbreiding van Houtlijn. De provincie Zuid-Holland heeft echter een zienswijze ingediend en verzocht beide wijzigingsbevoegdheden (deels) te verwijderen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad unaniem besloten deze zienswijze van Gedeputeerde Staten niet over te nemen. Daarop heeft Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gegeven. Deze reactieve aanwijzing is bij de behandeling van het door de gemeente ingestelde beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in stand gebleven. Dat betekent dat de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' geheel is komen te vervallen en de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' gedeeltelijk is komen te vervallen.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oostland - Berkel' (het plangebied is zwart omkaderd).

Strijdigheid met het bestemmingsplan “Oostland - Berkel”

De initiatiefnemer heeft de wens om het bestaande bedrijf aan de achterzijde uit te breiden met drie droogloodsen. Ter plaatse vigeert thans de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Deze bestemming staat de uitbreiding van het bedrijf niet zonder meer toe. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een houtzagerij en groothandel in hout is strijdig met de geldende bestemming. Ook zijn de toegestane bouwmogelijkheden ontoereikend. Zodoende dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014 opheffen

De uitbreiding van Houtlijn was tot voor kort strijdig met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Onlangs is een nieuw artikel aan de Verordening Ruimte 2014 toegevoegd die beperkte uitbreiding van niet-glastuinbouw-gerelateerde functies toelaat. Een beperkte uitbreiding van Houtlijn is daarom mogelijk, aangezien de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied met de voorliggende ontwikkeling niet wordt aangetast. Verplaatsing van de Houtlijn naar een bedrijventerrein is financieel niet haalbaar. Voor de beoogde uitbreiding van Houtlijn is bovendien een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de beoogde uitbreiding landschappelijk wordt ingepast en er ter plaatse een kwaliteitsverbetering tot stand komt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Heumen. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten ‘Natuur en landschap’, ‘Water’ en ‘Archeologie en cultuurhistorie’. In de hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Voorafsche Polder

In Zuid-Holland dateren de meeste droogmakerijen uit de 18de eeuw. In Berkel en Rodenrijs zijn in de periode tussen 1772 en 1776 de Noord-, West en Zuidpolder drooggemalen met behulp van windmolens. Tegelijkertijd met deze droogmakerijen vonden verveningen plaats, deze werd geïnitieerd vanuit verschillende bebouwingslinten en oevers (waaronder ook de Kleihoogt). Deze bebouwingslinten bleven in stand als schiereilanden, omgeven door kleine plassen. Met de droogmaking die hierop volgde kwam onder meer de Voorafsche Polder tot stand, waarbinnen het voorliggende plangebied is gelegen. De nieuwe droogmakerijen waren in het algemeen veel regelmatig en groter dan de verdwenen veenpolders. Bovendien liggen ze een stuk lager. Wel werden deze droogmakerijen vanaf het begin geëxploiteerd vanaf de linten, ofwel de oude bovenlandranden. De besloten linten stonden in groot contrast met de open onbewoonde en vrijwel boomloze droogmakerijen.

De ruimtelijke structuur van de droogmakerijen is bij de ontwikkeling van de glastuinbouw deels zichtbaar gebleven. Met name de waterstructuur(tochten) en in iets mindere mate de verkavelingsstructuur zijn nog steeds herkenbaar. De verkavelingsrichting staat vrijwel haaks op de historische linten (waaronder de Kleihoogt) en is nog steeds herkenbaar. De kavelgrootte is echter met de komst van de glastuinbouw in veel gevallen vergroot. Andere kenmerken als de lagere ligging van de droogmakerij ten opzichte van de linten en de dorpskernen zijn ongewijzigd. Ook het kleiplateau is nog steeds goed zichtbaar aan de hoogteverschillen. De kassencomplexen zijn ontsloten via insteekwegen door de droogmakerijen. Verdere ontsluiting gaat meer en meer over de N-wegen (onder meer de N470) en steeds minder over de oude lintstructuur. Kenmerken voor de meeste bedrijven is de combinatie van wonen en werken. Bij een meerderheid van de bedrijven staat een bedrijfswoning. De woningen in de woon- en werklinten bestaan veelal uit één bouwlaag met een kap en zijn uitgevoerd in zeer uiteenlopende individuele vormgeving. Door de aanwezigheid van de tuinderswoningen zijn de afzonderlijke bedrijven herkenbaar ondanks de eenvormigheid van de kassen. Dit gegeven, in combinatie met de zeer diverse woningen met privétuinen, heeft een schaalverkleinend effect langs de linten ondanks de massa en schaal van de kassen. Naast de woningen en kassen zijn in het landschap ook loodsen, bedrijfshallen, silo's en wateropslagbassins zeer nadrukkelijk aanwezig.

De Voorafsche Polder (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is gelegen in het glastuinbouwconcentratiegebied Greenport 'Westland-Oostland', een gebied dat door de provincie is aangewezen als duurzaam glaslandschap. Verspreid liggend glas elders in de provincie zal naar de glastuinbouwconcentratiegebied verplaatst worden. Andere functies zijn en worden in principe niet toegestaan. Het uitgangspunt voor dit duurzame glastuinbouwgebied is het behoud en de ontwikkeling van een modern areaal glastuinbouwgebied. Derhalve een gebied dat zich ontwikkelt tot een goed bereikbare, innovatieve, duurzame en dynamische greenport met een hoogstaand kennisnetwerk. Het huidige grondgebruik in de Voorafsche Polder wordt gekenmerkt door een relatief kleinschalige verkaveling. De glastuinbouwbedrijven zijn veelal niet groter dan 2 ha. In potentie is in het gebied nog ruimte voor uitbreiding van het

glasareaal aanwezig, zeker als het gebied efficiënter wordt verkaveld en restruimtes – indien mogelijk – benut worden.

2.1.2 Plangebied

Het bebouwingslint Kleihoogt vormt de as van de Voorafschse Polder, die het kassengebied van noord naar zuid doorsnijdt. Het huidige beeld van de Kleihoogt wordt gevormd door een kleinschalig bebouwingslint met veelal kassen en bedrijfsbebouwing in de tweede lijn. Het beeld wordt in sterke mate bepaald door royale voortuinen, bomen en de Bovenwetering. De woonbebouwing aan het lint bestaat veelal uit vrijstaande woningen in één laag met kap. De maat en schaal van de achtergelegen bedrijfsbebouwing en kassencomplexen is daarentegen uiteenlopend, maar overwegend grootschalig.

Het voorliggende plangebied is aan de oostzijde van de Kleihoogt gelegen, direct ten noorden van de N470. De aanwezige (bedrijfs)woning is direct aan het bebouwingslint gesitueerd, hetgeen kenmerkend is voor het kleinschalige karakter van de Kleihoogt. Direct achter de woning is de (meer grootschalige) bedrijfsbebouwing van Houtlijn gesitueerd. Deze bedrijfsbebouwing is in de huidige situatie met name zichtbaar vanaf (het viaduct over) de N470 (zie afbeelding 2.1). Het huidige beeld van Houtlijn wordt – door het gebrek aan opslagruimte - hoofdzakelijk gekenmerkt door de buitenopslag van hout en andere bouwmaterialen, hetgeen ernstig afbreuk doet aan de beleavingswaarde van het landschap. Met name vanaf de N470 leidt de buitenopslag tot een rommelig beeld, dat contrasteert met de groene zoom aan de noord-oostzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.1: links het zicht op de bedrijfsbebouwing van Houtlijn gezien vanaf de N470, rechts de groenzone aan de oostzijde van het plangebied (Bron: Bosch Slabbers).

De noordoostzijde van het plangebied heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door (grootschalige) openheid, als groene buffer naar het achtergelegen kassengebied. Dit gedeelte van het plangebied is in de huidige situatie volledig onbebouwd en in gebruik als grasland.

2.1.3 Voorgeschiedenis

Toen bij de grondverwerving voor de aanleg van de N470 rond eeuwwisseling bleek dat hiervoor eigendommen van de Houtlijn nodig waren besloot de provincie Zuid-Holland niet om het gehele bedrijf Houtlijn aan te kopen en te verplaatsen. Er werd gekozen voor een gedeeltelijke aankoop waarbij Houtlijn gehandhaafd bleef op zijn huidige locatie. De Houtlijn heeft in de periode 2001-2003 voor de aanleg van de N470 circa 9.000 m² grond afgestaan aan de provincie Zuid-Holland om de aanleg van de provinciale weg N470 mogelijk te maken. In ruil hiervoor werd door de provincie 3.200 m² grond geleverd aan Houtlijn. Sinds dat duidelijk werd

dat de provincie ervoor koos het bedrijf op deze locatie te laten zitten is er door Houtlijn geïnvesteerd in bedrijfshallen, zaaginstallaties, kantoorruimtes, etc. Verplaatsen van het huidige bedrijf naar een andere locatie op een bedrijventerrein is daardoor financieel niet meer haalbaar. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een forse groei doorgemaakt, waardoor al enkele jaren de behoefte bestaat om een nieuwe overkapping te realiseren voor het droog kunnen opslaan van hout. Met het oog op de gewenste uitbreiding heeft Houtlijn in 2012 drie hectare grond achter het bedrijf aangekocht van Bureau Beheer Landbouwgronden. Deze aankoop vond plaats met expliciete goedkeuring van de provincie Zuid-Holland. De raad van de gemeente Lansingerland heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Oostland-Berkel, middels een wijzigingsbevoegdheid, de toekomstige uitbreiding van Houtlijn mogelijk willen maken. Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is hierover, onder verwijzing naar de Verordening Ruimte, een reactieve aanwijzing gegeven. De Verordening bood volgens Gedeputeerde Staten geen ruimte om af te wijken voor de gewenste uitbreiding van Houtlijn. Deze aanwijzing is in rechte in stand gebleven. Inmiddels is de Verordening Ruimte gewijzigd waardoor het voor bestaande bedrijven in het glastuinbouwgebied mogelijk is om uit te breiden (zie ook paragraaf 3.2). Op basis hiervan heeft het college van de gemeente Lansingerland besloten een nieuwe planologische procedure te starten waarmee de uitbreiding van de Houtlijn mogelijk wordt.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

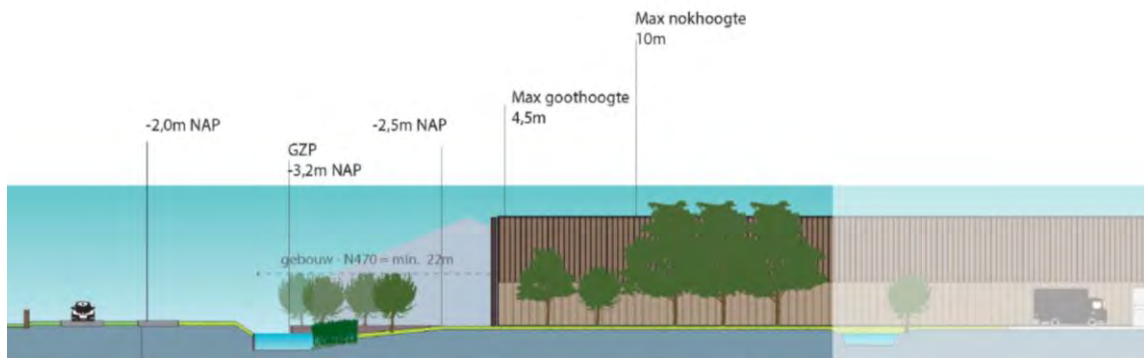
2.2.1 Programma

Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijf Houtlijn met drie nieuwe bedrijfsgebouwen (droogloodsen), die een gezamenlijke oppervlakte van 4.900 m² b.v.o. hebben. De beoogde uitbreiding bestaat uit twee fasen; de eerste fase omvat 2.000 m² b.v.o., de tweede fase 2.900 m² b.v.o. De beoogde droogloodsen zijn uitsluitend bedoeld voor de opslag van houtproducten en het drogen van hout.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Droogloodsen

De nieuwe droogloodsen (drie in totaal) zijn op enige afstand van de bestaande bedrijfsbebouwing gepositioneerd. Dit biedt mogelijkheden om de tussengelegen ruimte groen aan te kleden, waarmee voorkomen wordt dat het beeld van de N470 dichtslibt door een aaneenschakeling van (bedrijfs)gebouwen. De nieuwe bebouwing wordt haaks op de N470 gepositioneerd, waardoor voorkomen wordt dat één lange bebouwingswand ontstaat. Door de ritmiek van drie kopgevels en de ruime afstand van de droogloodsen tot de weg, ontstaat een rustig beeld vanaf de N470. Door de bedrijfsbebouwing op enige afstand van de weg te situeren, resteert voldoende ruimte voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing (zie afbeelding 2.2.).



Afbeelding 2.2: dwarsdoorsnede van het plangebied in de toekomstige situatie (bron: Bosch Slabbers).

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Met de voorliggende ontwikkeling wordt getracht een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, in nauwe samenhang met de uitbreiding van het bedrijf 'Houtlijn'. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen (zie ook afbeelding 2.3). Met het landschappelijk inpassingsplan wordt enerzijds getracht de nieuwe droogloodsen zorgvuldig in te passen, anderzijds wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering (voor het hele gebied) nagestreefd.

Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing is er voor gekozen om de lengte van het perceel te benadrukken, door de bestaande watergang parallel aan de N470 te verbreden. De bestaande beschoeiing (keerwand) komt grotendeels te vervallen en wordt vervangen door een natuurvriendelijke oever. Direct ten zuiden van de bestaande bedrijfsbebouwing zal een deel van de keerwand behouden worden, waarachter een plasdras zone kan ontstaan. Om de lengterichting van het perceel te accentueren wordt de verbrede watergang aan de noordzijde voorzien van een rij knotwilgen.

In aanvulling op het voorgaande wordt getracht de aanwezige hoogteverschillen in het plangebied verder te versterken. Zo wordt de bebouwing logischerwijs op de hogere delen gesitueerd, evenals een groot deel van de boombeplantingen. In de lager gelegen gedeelten is meer ruimte voor plasdras-zones en rietland. Hier worden de bomen meer 'gestrooid' aangeplant. Alle toegepaste bomen zijn inheems en komen van nature voor in de omgeving van het plangebied. Er zit een verloop in de aan te brengen boomsoorten in het plangebied. Langs de bestaande schuur staan knotwilgen, die in de toekomstige situatie worden doorgezet tot aan de nieuwe bedrijfsbebouwing. In de zone tussen de bestaande en nieuwe bedrijfsbebouwing is ruimte voor de aanplant van bomen in een grid. Deze bomen krijgen ruimte om te groeien en mogen op termijn weer gekapt en herplant worden. In overleg met Houtlijn zal bepaald worden welke boomsoort hiervoor het meest geschikt is. Op voorhand gaat de gedachte uit naar essen, die in de huidige situatie de bestaande kavels en bedrijven langs de Barmweg gedeeltelijk afschermen. De ruimte tussen deze groene zoom en de N470 zal in de toekomstige situatie extensief beheerd worden en kan tevens gebruikt worden als schapenweide. Op termijn kan hier een bloemrijk grasland ontstaan, hetgeen een bijdrage kan leveren aan de biodiversiteit ter plaatse. Op de kop van het plangebied wordt de watergang zodanig verbreed dat een kleine waterpartij ontstaat, waarbij ruimte is voor een aflopend 'strandje'.

De groene ruimte tussen de droogloodsen wordt ingevuld met greppels, bloemrijk grasland en boomgroepen. De bomen mogen iets kleiner blijven en extra sierwaarde inbrengen op het terrein.



Abbeelding 2.3.: toekomstige inrichting van het plangebied op basis van het landschappelijk inpassingsplan (bron: Bosch Slabbers).

Om de landschappelijke inpassing van de nieuwe droogloodsen en de kwaliteitsverbetering ter plaatse te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij is het bouwen én het gebruik gekoppeld aan de verplichting om te voorzien in de aanleg en instandhouding van een landschappelijke kwaliteitsverbetering, een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel wordt – net als in de huidige situatie – ontsloten via de Kleihoogt. In aanvulling daarop is aan de noordzijde van het plangebied een tweede ontsluitingsweg op de Barmweg voorzien, waardoor op eigen terrein een ‘doorgaande’ route ontstaat voor vrachtverkeer. Toekomstig vrachtverkeer kan het terrein bereiken via de Kleihoogt en zal het terrein via de Barmweg weer verlaten. De capaciteit van zowel de Kleihoogt als Barmweg zijn ruim voldoende om de toekomstige verkeersgeneratie op te vangen.

De ontsluiting van het perceel is in zijn geheel achter de bedrijfsbebouwing gelegen (gezien vanaf de N470). Dit heeft als voordeel dat het laden en lossen en tijdelijke opslag volledig aan het directe zicht wordt onttrokken. Op de kopse kanten van de nieuwe droogloodsen is voldoende ruimte voor manoeuvrerend vrachtverkeer.

Parkeren

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het erf rondom de bestaande bedrijfsgebouwen zal in de toekomstige situatie voldoende ruimte bieden om het parkeren voor bezoekers en werknemers te faciliteren.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de uitbreiding van het bedrijf Houtlijn, gevestigd aan de Kleihoogt 34 in Berkel en Rodenrijs. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie droogloodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 4.900 m², alsmede een landschappelijke kwaliteitsverbetering (waaronder de landschappelijk inpassing van de voorge-noemde droogloodsen).

Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.5), aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Oostland – Berkel'. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde

regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de 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. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Agrarisch – Weide

Het noordoostelijke deel van het plangebied en de gronden tussen de nieuwe bedrijfsloodsen en de N470 zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Weide'. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor weide, grondgebonden agrarisch gebruik en de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval de openheid van het landschap wordt verstaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt en moeten passen binnen de kaders zoals gegeven in het landschappelijk inpassingsplan.

Bedrijf

De bestaande bedrijfsbebouwing is voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, alsmede een houtzagerij, groothandel in hout en een loodsenbouwbedrijf in milieucategorie 3.2. De beoogde nieuwe droogloodsen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden uitsluitend bestemd voor houtopslag in droogloodsen. Daarnaast zijn bedrijfsgebonden kantoren en bedrijfsgebonden detailhandel toegestaan. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven in de verbeelding.

Om de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en de kwaliteitsverbetering ter plaatse te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij is het bouwen én het gebruik gekoppeld aan de verplichting om te voorzien in de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Agrarisch – Weide', een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Ook is een voorwaardelijke verplichting voor de verplichte watercompensatie opgenomen.

Wonen

Voor de aanwezige (bedrijfs)woning is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bouw van maximaal één vrijstaande woning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter en een maximale inhoudsmaat van 750 m³. De herbouw van het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend plaatsvinden op dezelfde locatie als het bestaande hoofdgebouw.

Voor wat betreft bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de standaardregeling van de gemeente Lansingerland.

Waarde – Archeologie 4 en 5

De gedeelten van het plangebied waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Voor de verschillende archeologische

verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemming “Waarde – Archeologie 4” is opgenomen voor zone IV. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 500 m² en 30 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.

Op basis van de Erfgoedwet 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 – Waterkering

De bestemming 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. 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 het bevoegd gezag 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 hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

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.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden 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.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit en Programma Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

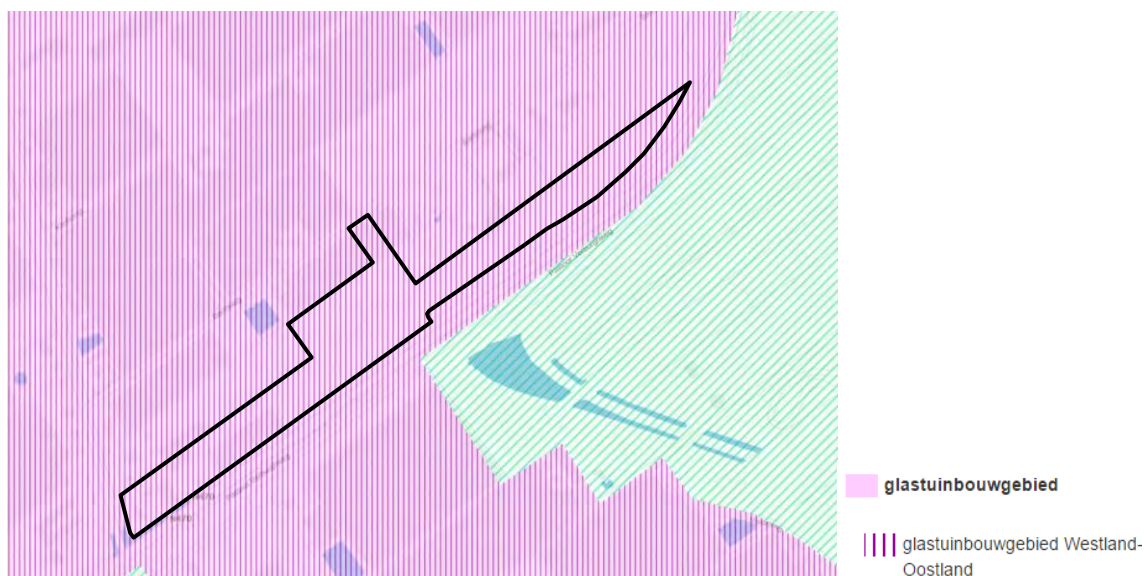
Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

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 hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Verordening Ruimte 2014

Het voorliggende plangebied is op grond van de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland (zie afbeelding 3.1). De provincie stimuleert de verdere ontwikkeling van dit glastuinbouwgebied tot een economisch concurrerende en duurzame greenport. De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistiek, handel, kennis en innovatie. Binnen het glastuinbouwgebied is in principe geen ruimte voor nieuwe woningen en/of bedrijvigheid. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat binnen de begrenzing van glastuinbouwgebied uitsluitend glastuinbouw en daaraan gelieerde bedrijven zijn toegestaan. De vestiging van andere ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder bedrijven) zijn niet zonder meer mogelijk.



Afbeelding 3.1: uitsnede Verordening Ruimte (het plangebied is zwart omkaderd).

In de eerdere plannen voor het bedrijf Houtlijn werd uitgegaan van een uitbreiding van het bedrijfsperceel met circa 1 hectare. Om dit mogelijk te maken is in het bestemmingsplan 'Oostland-Berkel' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De provincie heeft vervolgens een reactieve aanwijzing gegeven. Reden voor deze aanwijzing was dat het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk was om de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'. Het toestaan van een (niet-agrogerelateerd) bedrijf op deze locatie was in strijd met het provinciaal belang.

Er bestaan thans twee redenen waarom een nieuw verzoek gedaan wordt:

1. De Verordening Ruimte is gewijzigd;
2. Er wordt een forse bijdrage geleverd aan de realisatie van de ambitie zoals benoemd in het 'Masterplan Oostland/ Groenzone Berkel-Pijnacker' en het 'Masterplan Groenzone Berkel-Pijnacker & Bergboezem Oude Leede' uit 2004.

Ad 1)

De Verordening Ruimte 2014 laat ter plaatse van het plangebied alleen glastuinbouwbedrijven toe, alsmede daarbij behorende voorzieningen (art. 2.1.5 lid 1). De bepaling uit de Verordening Ruimte dat er geen andere functies zijn toegestaan dan glastuinbouw en daaraan gelieerde bedrijven, is primair opgenomen ter bescherming van de omvang van het glasareaal, maar houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden van het voorliggende plangebied. In het vervolg van art. 2.1.5 is daarom een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo is onder lid 4 bepaald dat de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie dan glastuinbouw is daardoor niet langer uitgesloten.

Het voorliggende plangebied betreft een langgerekt restperceel, aan de rand van het glastuinbouwgebied. De locatie is door de aanwezigheid van burgerwoningen en de beperkte omvang niet meer geschikt voor een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf Houtlijn is bovendien al jaren aan

de Kleihoogt gevestigd. Een eventuele verplaatsing van het bedrijf naar een nabijgelegen bedrijventerrein blijkt vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. De verplaatsing van het bedrijf is derhalve geen reëel alternatief.

De beoogde uitbreiding van het bedrijf Houtlijn beslaat circa 1,45 hectare (uitgeefbaar oppervlak), het overige deel van het plangebied wordt aangewend voor de aanleg van een groene overgangszone. Het betreft daarmee een stedelijke ontwikkeling kleiner dan 3 hectare. Zodoende hoeft de ontwikkeling niet te worden opgenomen in de '3 hectare kaart' van de provincie Zuid-Holland.

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Bovendien leidt de voorliggende ontwikkeling tot een belangrijke kwaliteitsimpuls. De beoogde uitbreiding van het bedrijf Houtlijn wordt namelijk op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande landschap, waarbij ruimte is gereserveerd voor extra waterberging. De landschappelijke inpassing anticipeert op de gedachte om de groene overgangszone tussen provinciale weg en het achterliggende glastuinbouwgebied verder te versterken, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplanting en natuurvriendelijke oevers.

Gelet op de beperkte omvang en bruikbaarheid van het plangebied voor glastuinbouw, alsmede de beoogde kwaliteitsimpuls, wordt het op basis van artikel 2.1.5. lid 4 mogelijk geacht om af te wijken van het bepaalde in artikel 2.1.5. lid 1. De Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt beoogd.

Voorop gesteld dient te worden dat het Masterplan Oostland/ Groenzoen Berkel-Pijnacker een globaal richtinggevend toekomstbeeld schetst en dus niet kan worden opgevat als blauwdruk voor de toekomstige inrichting. De andere uitwerking zal in samenwerking met en voor een belangrijk deel door verschillende partijen, waaronder de zittende glastuinbouwondernemers, ter hand moeten worden genomen.

Ad 2)

Voorop gesteld dient te worden dat het 'Masterplan Oostland/ Groenzoen Berkel-Pijnacker' een (globaal) richtinggevend toekomstbeeld schetst (zie afbeelding 3.2) en dus niet kan worden opgevat als blauwdruk voor de toekomstige inrichting. De uitwerking zal in samenwerking met en voor een belangrijk deel door verschillende partijen, waaronder de zittende glastuinbouwondernemers, ter hand moeten worden genomen.



Afbeelding 3.2: uitsnede Masterplan Oostland/Groenzone Berkel-Pijnacker.

In het Masterplan wordt voor de zone parallel aan de N470 twee ambities uitgesproken, genummerd in modules:

1. Module 4 'Grootschalige waterberging Voorafsche Polder'
2. Module 7 'Ontwikkeling (agro-gerelateerde) bedrijfszone'

De (veelal agro-gerelateerde) bedrijven in het plangebied, staan de schaalvergroting van de glastuinbouw de weg. Daarom wordt de zone direct grenzend aan de noordzijde van de N470 veranderd in een concentratiegebied van (agro-gerelateerde)bedrijvigheid. Het gebied is momenteel versnipperd qua bedrijfsactiviteiten. Bovendien is aan de zuidzijde van deze zone een nieuwe zichtlocatie ontstaan door de aanleg van de N470. De geplande gebiedsverandering dient gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze zichtlocatie. In totaal gaat het om een gebied van ongeveer 10 hectare, waarvan 6 hectare netto uitgeefbaar. De overige 4 hectare dienen te worden aangewend voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering parallel aan de N470. De ideeën voor een groenzone langs de N470 waren er al in het Masterplan 'Groenzone Berkel-Pijnacker & Bergboezem Oude leede' uit 2004, het Masterplan uit 2009 borduurt hierop voort.

In het Masterplan Oostland/ Groenzoen Berkel-Pijnacker is aangegeven dat private partijen de noodzakelijke investeringen zelf op dienen te pakken. Het is echter wel belangrijk deze ontwikkeling vanuit een integrale en lange termijn gebiedsvisie te benaderen. Het bedrijf Houtlijn is thans bereid de beoogde 4 hectare groen te realiseren, in samenhang met de bouw van drie droogloodsen (circa 1,45 hectare). De voorliggende ontwikkeling biedt daarmee een unieke kans om te komen tot een integrale landschappelijke kwaliteitsverbetering langs de N470. Door de langgerekte strook parallel aan de N470 in te richten als groen-blauwe landschapszone, kunnen de resterende 5 hectare langs de Barmweg getransformeerd worden naar agro-gelieerde bedrijvigheid. Een integrale en samenhangende landschappelijke kwaliteitsverbetering is op deze wijze gewaarborgd.

Bovendien biedt de voorgenomen ontwikkeling de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de wens om grootschalige waterberging in de Voorafsche Polder te realiseren (module 4). Er wordt een nieuwe watergang langs de grens van de glastuinbouw en de Groenzone gegraven. Deze

watergang wordt aangelegd om water uit het hoog gelegen glastuinbouwgebied vast te houden, af te voeren en te voorkomen dat vuil water in de laag gelegen Groenzone terecht komt. Deze ringsloot verbetert de waterkwaliteit en ecologie in de Groenzone. Deze watergang fungeert als visueel aantrekkelijke scheiding tussen het groen en het glas. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de gewenste waterberging in de geplande ringsloot tussen de Groenzone en de glastuinbouw van het Kleihoogt.

Artikel 2.2.1., lid 1, sub b

In aanvulling op het voorgaande is artikel 2.2.1., lid 1 sub b. van de Verordening Ruimte recentelijk gewijzigd. Daarin is bepaald dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), deze uitsluitend wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid (zie daarvoor artikel 2.2.1., lid 3 en 4 van de Verordening Ruimte);

De voorgenoemde aanvullende maatregelen kunnen onder andere bestaand uit het wegnemen van verharding, het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen en/of andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. De voorliggende ontwikkeling is in het vervolg van deze paragraaf getoetst aan de kwaliteitskaart, waarbij is aangegeven op welke punten een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand zal komen.

Kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Laag van de ondergrond

Deze laag gaat over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta. Ieder complex stelt zijn eigen eisen aan ontwikkelingen. Dit vraagt om een logische relatie tussen de ondergrond en het menselijk handelen.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het veencomplex. Voor deze ondergrond gelden de volgende richtpunten:

- a) Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- b) Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Het plangebied ligt op de overgang van een hoger gelegen gedeelte en een lager gelegen gedeelte. Het deel dat hoger ligt, wordt gekenmerkt door een stevige, kleiiger grondslag. Het deel dat lager ligt, is gelegen op een ondergrond van het 'waddensysteem', waar al het veen door de eeuwen heen verveend is. Deze bodem is ook kleiig, maar heeft nog restante veen of

veen in de ondergrond. Het hoogteverschil is hier zeer arkant en een waardevol landschappelijk gegeven en uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het hoogteverschil bedraagt circa 2,5 meter en vormt tevens de grens tussen twee watersystemen. Het hoger gelegen systeem heeft een waterpeil van -3,05 m NAP en het lager gelegen systeem heeft een waterpeil van -5,45 m NAP.

Een belangrijk uitgangspunt voor de voorliggende ontwikkeling is versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden van het (veen)landschap, waarbij het hoogteverschil een belangrijk uitgangspunt vormt. Om de risico's op bodemdaling zoveel mogelijk te beperken, worden de bestaande waterpeilen in de toekomstige situatie gehandhaafd. Bovendien worden delen van het plangebied ingericht voor 'natte' natuur (plasdras-gebieden), hetgeen bodemdaling tegengaat. Gelet hierop kan worden voldaan aan de richtpunten die gelden voor de laag van de ondergrond.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. De natuurlandschappen zijn veelal beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad is daarnaast een veelheid aan cultuurlandschappen te vinden.

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen een veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Veenstromen, dijken en kades (waaronder de Kleihoogt) vormen daarnaast landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang.

Richtpunten voor veenlandschappen zijn:

- a) Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- b) Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- c) Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- d) Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Het plangebied maakt deel uit van de Voorafschse Polder. De ruimtelijke structuur van deze polder is bij de ontwikkeling van de glastuinbouw deels zichtbaar gebleven. Met name de waterstructuur(tochten) en in iets mindere mate de verkavelingsstructuur zijn nog steeds herkenbaar. De verkavelingsrichting staat vrijwel haaks op de historische linten (waaronder de Kleihoogt) en is nog steeds herkenbaar. De kavelgrootte is echter met de komst van de glastuinbouw in veel gevallen vergroot.

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is dan ook het behoud van het bestaande verkavelingspatroon, met het oost-west georiënteerde slotenpatroon. Het gebied is daarom niet vanuit een stedenbouwkundige invalshoek beschouwd, maar juist vanuit een landschappelijk-ecologische invalshoek, waardoor de toekomstige bedrijfsbebouwing zich op subtiele wijze in het bestaande landschap voegt. Uitgangspunt is om de bestaande watergangen zoveel mogelijk te respecteren, waarbij deze voorzien worden van natuurvriendelijke

oevers. Op deze manier is getracht de kenmerkende landschapselementen (strokenverkaveling en sloten) te waarborgen.

Het plangebied is niet (meer) gelegen in een grootschalig open veenweidegebied, maar wordt aan de zuidzijde begrensd door de N470 en aan de noordzijde door (grootschalige) bebouwing, waaronder glastuinbouw. Van weidsheid is derhalve – ook in de huidige situatie - geen sprake. Karakteristiek voor het plangebied is juist de relatief kleinschalige, doch open landschapsstructuur. Gelet op het karakter van het plangebied is het toevoegen van nieuwe bebouwing mogelijk, mits de onderliggende landschappelijke structuur daarbij wordt gewaarborgd en de nieuwe droogloodsen zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet hierin, waardoor de beoogde ontwikkeling passend wordt geacht binnen de richtlijnen die gelden voor veenlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied.

Het voorliggende plangebied is in de kwaliteitskaart aangemerkt als glastuinbouwgebied. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Richtpunten:

- a) Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd.
- b) Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.
- c) Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn met name de laatste twee richtpunten van belang. Het plangebied is gelegen op de grens van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland en presenteert zich nadrukkelijk richting de N470. De relatie tussen het glastuinbouwgebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen 'overgangskwaliteiten': Het front, het contact en de overlap. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het realiseren van een passende overgangskwaliteit. Gelet op de voorliggende ontwikkeling is de overgangskwaliteit 'contact' het meest passend. Bij 'contactkwaliteit' gaat het erom dat bebouwd gebied (in dit geval het glastuinbouwgebied) en het landschap verbonden zijn door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die 'rood' en 'groen' verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger

hebben, zoals het verkavelingspatroon. 'Rood' en 'groen' blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Zoals eerder in deze paragraaf besproken, wordt de bestaande landschappelijke onderlegger (de oost-west georiënteerde strokenverkaveling) gehandhaafd. Hierbij is rood (bebouwing) op zorgvuldige wijze ingepast in het groen, achter de bestaande bebouwing aan de Kleihoogt/Barmweg en op een gepaste afstand van de N470. De inpassing en versterking van de rol van het water zijn hierbij van groot belang, zoals ook is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan van Bosch Slabbers.

Om de 'contactkwaliteit' te vergroten is gekozen voor een zachte overgang van 'groen' naar 'rood', waardoor het landschap op subtiele wijze vervlochten raakt met het stedelijk gebied. Om deze geleidelijke overgang kracht bij te zetten, is de ruimte op het kavel benut om de toekomstige bebouwing op zorgvuldige wijze in te passen. Door de beoogde droogloodsen opgepaste afstand van elkaar te situeren, resteert voldoende ruimte voor een groene inbedding met gebiedseigen beplanting. Het toekomstige bedrijfsperceel wordt dan ook gekenmerkt door groene tussenruimtes, waardoor een geleidelijke overgang tussen het bedrijfsperceel en het landschap gewaarborgd is. Daarnaast is gekozen voor de toepassing van natuurvriendelijke oevers. Op deze manier ontstaat een gunstige leefomgeving voor (broedende) watervogels, amfibieën en vissen. Op deze manier raken 'rood' en 'groen' op subtiele wijze met elkaar vervlochten, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande kwaliteiten en landschappelijke onderlegger van het gebied. Daarmee wordt recht gedaan aan de omgevingskwaliteit 'contact'.

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stilte en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waardes. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad.

Het voorliggende plangebied is niet opgenomen in de Laag van de beleving, omdat de cultuurhistorische en recreatieve waarde van het gebied beperkt is.

Gelet op het voorgaande kan voldaan worden aan het bepaalde in lid 2.2.1., lid 1, sub b van de Verordening Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Programma Ruimte is het voorliggende plangebied aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden

behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bedrijf Houtlijn mogelijk, waarbij wordt voorzien in een drietal droogloodsen, met een gezamenlijk oppervlak van 4.900 m² b.v.o.. De bedrijfsuitbreiding is noodzakelijk om de doorgemaakte groei op te kunnen vangen. Het bedrijf kampt al jaren met een gebrek aan opslagfaciliteiten, waardoor een groot deel van de opslag in de open lucht plaatsvindt. Dit heeft niet alleen zijn weerslag op de betreffende producten (hout), maar ook op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Omdat het bedrijf op termijn wil doorgroeien, is uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak wenselijk c.q. noodzakelijk.



Afbeelding 3.3: uitsnede Programma Ruimte (het plangebied is zwart omkaderd)

Ad. b. Het voorliggende plangebied is formeel gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland, dat door de aaneenschakeling van glastuinbouwbedrijven een verstedelijkte indruk maakt. Zodoende is het glastuinbouwgebied – waaronder ook de voorliggende locatie – aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte in het Programma Ruimte (zie afbeelding 3.3).

Het uitgangspunt van de provincie is om de bestaande bebouwde ruimte beter te benutten door te transformeren, te herstructureren en te verdichten. De voorliggende ontwikkeling geeft hier concreet invulling aan.

Ad c. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee de voorwaarden van punt c niet aan de orde zijn.

Conclusie

Gelet op de beperkte omvang en bruikbaarheid van het plangebied voor glastuinbouw, alsmede de beoogde kwaliteitsimpuls, wordt het op basis van artikel 2.1.5. lid 4 mogelijk geacht om af te wijken van het bepaalde in artikel 2.1.5. lid 1. Hoewel de ontwikkeling qua aard niet passend is in het gebied, kan deze worden toegestaan omdat ter plaatse een kwaliteitsverbetering optreedt. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2.1., lid 1, sub b. Bovendien wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

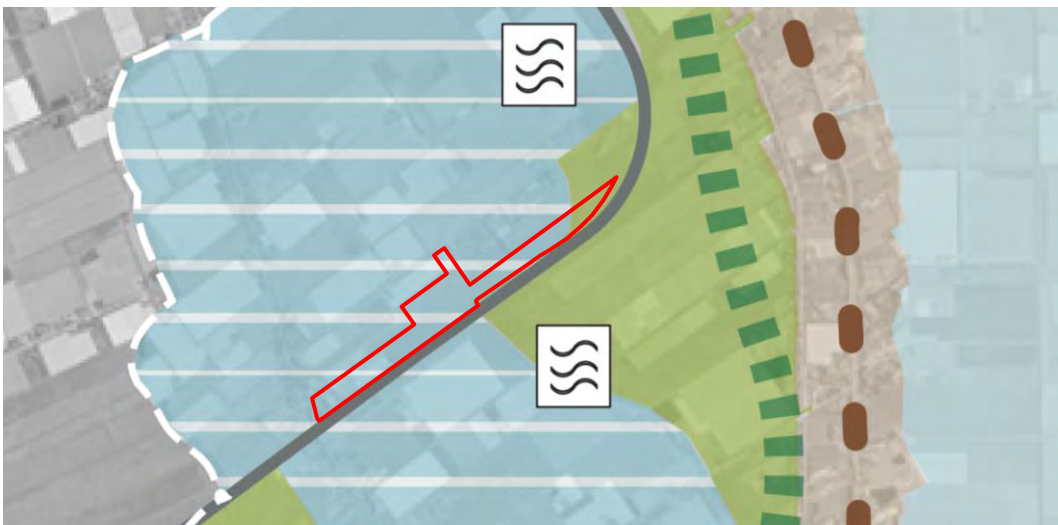
Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad. Lansingerland is duidelijk onderdeel van een groter geheel.

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen als 'studiegebied voor de herstructurering van glas' (zie afbeelding 3.4), waarbij de verbetering van de ontsluiting, de wateropgave en de realisering van groene recreatieve verbindingen centraal staan. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor bedrijven en wonen in het groen.

Het voorliggende plangebied betreft een langgerekt restperceel, aan de rand van het glastuinbouwgebied. Het betreffende perceel is door de aanwezigheid van burgerwoningen en de

beperkte omvang niet (meer) geschikt voor een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf Houtlijn is bovendien al jaren aan de Kleihoogt gevestigd. Een eventuele verplaatsing van het bedrijf naar een nabijgelegen bedrijventerrein blijkt vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Zodoende is uitbreiding op de huidige locatie een logische stap. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij is voorzien in de aanleg van nieuw oppervlaktewater en natuurvriendelijke oevers. In totaal wordt er circa 2.500 m² nieuw water gerealiseerd, waardoor een overschot op de waterbalans ontstaat. Dit sluit echter naadloos aan bij de wens van de gemeente om de bestaande waterbergingstekorten in de Voorafsche Polder op te heffen. Om dit te realiseren zet de gemeente in op de aanleg van (extra) open water en de realisatie van natuurvriendelijke oevers. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Gelet op het voorgaande wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de structuurvisie.



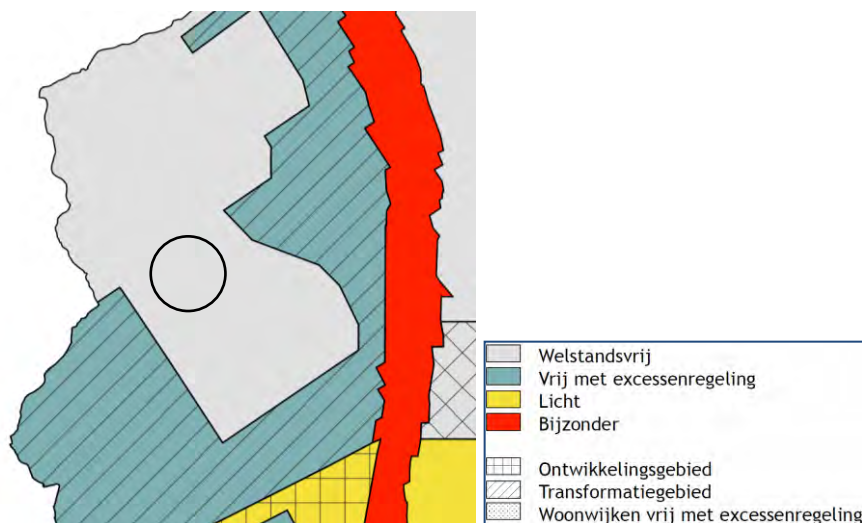
Afbeelding 3.4: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd).

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, 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 summere 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 3.5: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de cirkel is het plangebied gelegen.

Het onderhavig plangebied valt binnen het welstandsniveau “welstandsvrij”. Voor de welstandsvrije gebieden zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing. Dit welstandsniveau is toegekend aan de meeste woon- en werklinten in het glastuinbouwgebied en een deel van het agrarisch gebied. Deze gebieden hebben qua openbaarheid en publieke ruimte nauwelijks betekenis. Ze liggen niet aan doorgaande routes en de meeste mensen kunnen zelf bepalen of ze van deze gebieden gebruik maken of niet. Er is geen collectieve meerwaarde of kwetsbare kwaliteit die de gemeente door middel van welstandstoezicht zou moeten bewaren.

3.4 Conclusies

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. In de provinciale Verordening Ruimte is het plangebied aangemerkt als ‘Glastuinbouwgebied Westland – Oostland’. Ter plaatse zijn de gronden exclusief bestemd voor glastuinbouwbedrijven en daaraan gelieerde functies. Gelet op de beperkte omvang en bruikbaarheid van het plangebied voor glastuinbouw, alsmede de beoogde kwaliteitsimpuls, wordt het echter mogelijk geacht om af te wijken van het bepaalde in artikel 2.1.5. lid 1 van de Verordening. Hoewel de ontwikkeling qua aard niet passend is in het gebied, kan deze worden toegestaan omdat ter plaatse een kwaliteitsverbetering optreedt. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2.1., lid 1, sub b. De uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie gaat gepaard met een flinke impuls voor de ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is namelijk een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitbreiding kan daarmee niet los gezien worden van de groene inkleding van het perceel en de weide. Door de groene inpassing wordt bijgedragen aan de omgevingsbeleving voor passanten op de N470 en zijn de aanwezige bedrijfsgebouwen minder goed zichtbaar vanuit de nabij gelegen Groenzoom. Daarmee vindt er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen als ‘studiegebied voor de herstructurering van glas’, waarbij onder meer ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van bedrijven. De voorliggende ontwikkeling sluit hierbij aan en voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat onder meer voorziet in de toevoeging van nieuw oppervlaktewater. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie van de gemeente om de bestaande

waterbergingstekorten in de Voorafschse Polder op te heffen. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bestemmingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

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

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

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellings-regeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
2. 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.
3. 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 (HrI) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast sprake is van één van de volgende belangen:
 - b. de bescherming van flora en fauna;
 - d. de volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - e. 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.

4. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (Vrl). 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 Vrl 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.

Indien voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw niet (kunnen) worden ontzien, geldt dat het niet nodig is ontheffing aan te vragen als:

- 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.

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 Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Vanaf 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid.)

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

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum een veldonderzoek⁴ naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Vleermuizen

De bestaande kas is niet geschikt voor vleermuizen om er te verblijven; er is geen spouwmuur aanwezig (de kas is enkelwandig). Ook zijn er geen andere nissen en kieren aanwezig die geschikt zijn voor vleermuizen om er te verblijven. De kas beschikt niet over geschikte, donkere ruimtes waarin of waarachter vleermuizen zich kunnen schuilhouden. Er zijn geen bomen aanwezig die als vliegroute kunnen dienen voor vleermuizen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Broedvogels en vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn in het gebied en in de deels te slopen kas geen vogels met een vaste verblijfplaats aanwezig. De deels te slopen kas beschikt niet over geschikte, toegankelijke ruimtes waar deze soorten kunnen broeden. Ook bevinden er zich in het gebied geen bomen die een vaste verblijfplaats kunnen bieden. In de watergangen werden nestelende meerkoeten en waterhoenen aangetroffen. Het gebied biedt verder aan velerlei broedvogels geschikt leefgebied om er te nestelen. In het plangebied werd tevens een paartje Schollekster met eieren aangetroffen.

Omdat in het gebied meerdere broedende vogels voorkomen – die niet verstoord mogen worden - dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli, soortspecifiek) uitgevoerd te worden.

Rugstreeppad

Het plangebied bevindt zich net buiten het bekende verspreidingsgebied van de Rugstreeppad. Er werden geen individuen van deze soort in het gebied waargenomen. Ook andere strikt beschermde amfibieënsoorten werden niet aangetroffen. De planuitvoering heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde amfibieën. Er zijn geen wettelijke verplichtingen.

Aquatische fauna

Tijdens de bemonsteringen werden alleen algemeen beschermde vissoorten aangetroffen (Tiendoornige stekelbaars, Driedoornige stekelbaars). Tevens werden larven van de Gewone pad gevonden. Er werden geen individuen van de strikt beschermde Platte schijfhoren aangetroffen. Wel zijn er meerdere soorten slakken aanwezig.

Er zijn geen effecten op beschermde aquatische faunasoorten en er zullen bij de planuitvoering geen verbodsbepalingen overtreden worden.

⁴ Quickscan bedrijfsuitbreiding Houtlijn te Berkel & Rodenrijs en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, rapportnr.: W1146/P16-054, d.d. juni 2016

Flora

Er zijn geen aanvullend beschermde vaatplanten in het gebied aanwezig.

Zorgplicht

Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. In het voorliggende plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

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 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 - 2015 en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten.

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.

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

Waterbeleid 2016 – 2021 (ontwerp planherzieningsbesluit)

De planperiode van het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015 is inmiddels verlopen. Het hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Het planherzieningsbesluit bevat geen nieuw beleid. Het verwijst naar de diverse vastgestelde beleidsdocumenten waarin het waterbeleid inmiddels geactualiseerd is opgenomen. Verder benoemt het besluit op welke onderdelen het beleid van het Provinciaal waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015 van kracht blijft. Het ontwerp planherzieningsbesluit heeft van 1 februari tot en met 14 maart 2016 ter inzage gelegen en moet nog worden vastgesteld.

Verordening Ruimte

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

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De 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 is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

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 2015-2020

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

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

5.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte kleigrond. Er is sprake van grondwatertrap VI en Vb. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op respectievelijk 0,4-0,8 m en 0,25-0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand in beide gevallen dieper ligt dan 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is aflopend, van circa -1,8 m NAP aan de westzijde van het plangebied (Kleihoogt) tot circa -4,8 m NAP aan de oostzijde van het plangebied (Meerpolder/Groenzoom).

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

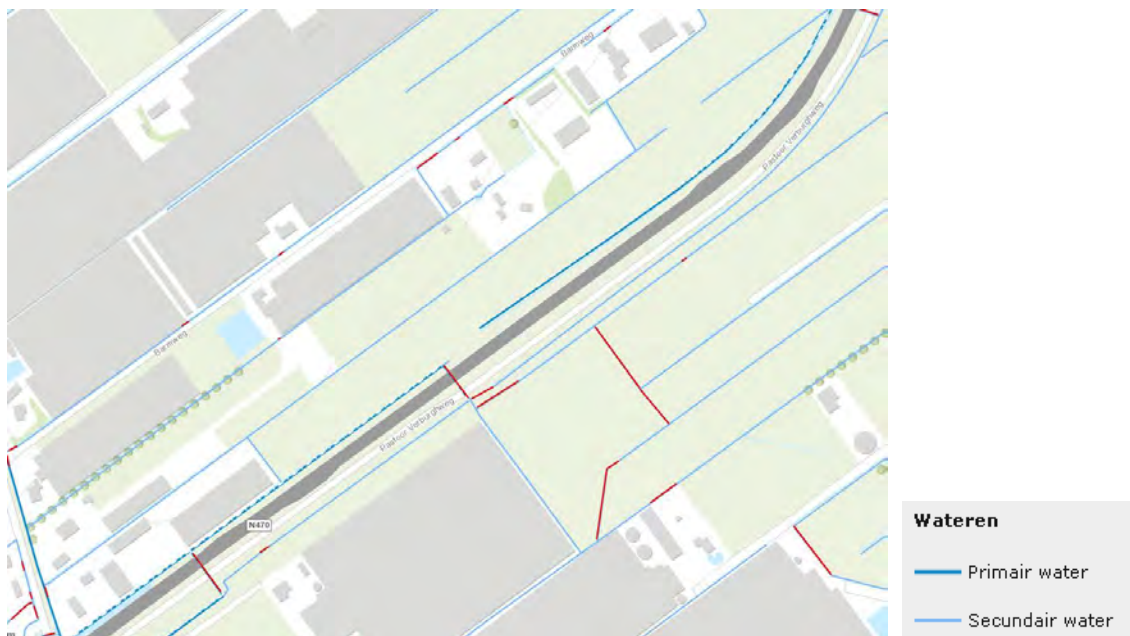
Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het voorliggende plangebied ligt in twee peilgebieden; de Voorafsche Polder en De Nieuwe Droogmaking, beide is gelegen binnen de Polder Berkel. Het peil van de Voorafsche Polder bedraagt NAP -3,28 meter, met een toelaatbare peilstijging van 48 centimeter. Het peil van De Nieuwe Droogmaking bedraagt ter plaatse NAP -5,40 meter, met een toelaatbare peilstijging van 36 centimeter.

Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie slechts gedeeltelijk verhard. Aan de westzijde van het plangebied – gelegen binnen de Voorafsche Polder - bevindt zich een woning met diverse bedrijfsgebouwen. Het bijbehorende erf is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Het oostelijke deel van het plangebied – gelegen binnen De Nieuwe Droogmaking - is in de huidige situatie in gebruik als grasland.

Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 zijn er diverse watergangen aanwezig. Het gaat voornamelijk om secundaire watergangen. Aan de oostzijde van het plangebied – parallel aan de N470 – is een primaire watergang gelegen. Ook de Bovenwetering, parallel aan de Kleihooft – is als primaire watergang aangemerkt.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. De initiatiefnemer zal moeten zorgdragen dat door de ontwikkeling de waterkwaliteit niet minder wordt. In dit geval zal dat betekenen dat het af te voeren water van verharde wegen niet direct in de watergangen terecht mag komen, maar dat via een groene berm dan wel via een zandvanger moet geschieden.

Veiligheid en waterkeringen

Recent is een leggerwijziging vastgesteld waarbij de peilscheiding in het plangebied is opgewaardeerd naar Polderkade. Een polderkade heeft de status van een waterkering en daarop gelden beperkingen in verband met de veiligheid. Daarom is aan het betreffende gebied de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' toegekend. Deze dubbelbestemming is geheel gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch-Weide'. De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen deze bestemmingen en heeft derhalve geen invloed op de waterkering.

In de legger van Delfland zijn de minimale afmetingen van de waterkeringen en de ligging en daaraan grenzende beschermingszones vastgelegd. Het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn overgenomen in de verbeelding. De keur van Delfland stelt beperkingen aan activiteiten die het waterkerende vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie nieuwe bedrijfsgebouwen aan de Kleihoogt, inclusief de daarbij behorende erfverharding en ontsluitingsmogelijkheden. Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsgebouwen zijn drie afzonderlijke bouwvlakken opgenomen, die geheel bebouwd mogen worden. Deze bouwvlakken hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 5.832 m². Daarnaast is te verwachten dat het overige deel van het bedrijfsperceel ook gedeeltelijk verhard wordt ten behoeve van parkeervoorzieningen, manoeuvreerruimte en ontsluiting. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan bedraagt de toename aan terreinverharding circa 8.630 m². De totale toename aan oppervlakteverharding bedraagt daarmee 14.462 m².

In de huidige situatie is reeds 11.223 m² van het plangebied verhard. Het bedrijfsperceel (inclusief bedrijfsgebouwen) is in de huidige situatie geheel verhard. In totaal betreft het circa 10.422 m². Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied een vrijstaande woning aanwezig. Ten behoeve van deze woning is een bouwvlak opgenomen dat geheel bebouwd mag worden. Dit bouwvlak heeft een oppervlak van 238 m². Daarnaast is het overige deel van het woonperceel gedeeltelijk verhard ten behoeve van erfbebouwing en (sier)bestrating. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen circa 25% van het kavel verhard wordt. Het woonperceel heeft een oppervlakte van 2.491 m². De verharding van het bouwvlak kan hier al van worden afgetrokken, wat betekent dat de resterende oppervlakte 2.253 m² bedraagt. Een en ander resulteert in het volgende:

Verharding huidige situatie

Type verharding:	Berekening:	Hoeveelheid oppervlakteverharding in m ²
Bestaande woning (bouwvlak)	100% van 238 m ²	238
Overige deel woonperceel (bijgebouwen en verharding)	25% van 2.253 m ²	563
Bestaande bedrijfsperceel (inclusief bedrijfsgebouwen)	100% van 10.422	10.422
Totale verharding		11.223 m²

Toename verharding toekomstige situatie

Type verharding:	Berekening:	Toename oppervlakte- verharding in m ²
Nieuwe bedrijfsloodsen (bouw- vlakken)	100% van 5.832 m ²	5.832 m ²
Overige terreinverharding	100% van 8.630 m ²	8.630 m ²
Totale toename verharding		14.462 m²
Totale verharding plangebied	11.223 m ² + 14.462 m ²	25.685 m²

In de huidige situatie is circa 11.223 m² van het plangebied verhard. Dit zal in de toekomstige situatie toenemen tot circa 25.685 m². De voorliggende ontwikkeling leidt daarmee tot een totale toename van circa 14.462 m². Watercompensatie is derhalve benodigd. Via de watersleutel is berekend dat er in totaal (475 + 702=) 1.177 m³ compensatie nodig is (zie onderstaande figuren). In dit geval betreft dat het zowel peilgebied Voorafsch Polder (hoog gelegen) als peilgebied De Nieuwe Droogmaking (laag gelegen). Om die reden is het mogelijk om de compensatie te verdelen over de twee gebieden mits de waterafvoer ook in het peilgebied terecht komt waar de compensatie plaats vind. Afhankelijk van de acceptabele peilstijging in de betreffende watergang, wordt de hoeveelheid compensatie van m³ omgerekend naar m².

In deze situatie wordt er gekozen om de daken van de nieuwe bedrijfsruimten af te voeren op het lager gelegen peilgebied. Het oppervlak van de bedrijfsruimten bedraagt ongeveer 5.832 m². Uit de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de benodigde compenserende berging 475 m³ bedraagt, hetgeen met een toelaatbare peilstijging van 0,36 m neerkomt op 1.546 m². Een en ander is hieronder weergegeven.

		VOOR	NA	
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw ▾	Stedelijk bebouwd ▾	
oppervlakte plangebied	m ²	52905	52905	
Bemaling polder/boezem		polder Berkel ▾		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	14,4	14,4	
	mm/u	0,60	0,60	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwning	m ²	11223	17055	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ²	0	0	0%
verhard glas	m ²	0	0	
onverhard	m ²	41455	35623	
huidig aanwezig water	m ²	227	227	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-2,10	-2,10	
maatgevend peil	m NAP	-3,28	-3,28	
gemiddelde drooglegging	m	1,18	1,18	
toelaatbare peilstijging	m		0,36	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m ³			475
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m ³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m ³			475
te realiseren extra wateroppervlak	m ²			1319
huidig aanwezig water	m ²			227
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²			1546

Afbeelding 5.1: resultaten watersleutel lager gelegen peilgebied

De watercompensatie t.b.v. de wegverharding zal plaats vinden in het hoger gelegen peilgebied. De verharde oppervlaktes worden door middel van directe afstroming of middels kolken afgewaterd op de sloot ten noorden van het plangebied. Het oppervlak van de wegverharding bedraagt ongeveer 8.630 m². Uit de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de benodigde compenserende berging 702 m³ bedraagt, hetgeen met een toelaatbare peilstijging van 0,48 m neerkomt op 1.690 m². Een en ander is hieronder weergegeven.

		VOOR	NA	
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw ▼	Stedelijk bebouwd ▼	
oppervlakte plangebied	m ²	52905	52905	
Bemaling polder/boezem		polder Berkel ▼		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal mm/u	14,4 0,60	14,4 0,60	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwing	m ²	11223	19853	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ²	0	0	0%
verhard glas	m ²	0	0	
onverhard	m ²	41455	32825	
huidig aanwezig water	m ²	227	227	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-2,10	-2,10	
maatgevend peil	m NAP	-3,28	-3,28	
gemiddelde drooglegging	m	1,18	1,18	
toelaatbare peilstijging	m		0,48	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m ³			702
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m ³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m ³			702
te realiseren extra wateroppervlak	m ²			1463
huidig aanwezig water	m ²			227
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²			1690

Afbeelding 5.2: resultaten watersleutel hoger gelegen peilgebied

Om te voorzien in voldoende watercompensatie wordt er in het lager gelegen peilgebied (De Nieuwe Droogmaking) water gegraven met een minimaal oppervlak van 1.550 m². In het hoger gelegen peilgebied (Voorafsche Polder) zal minimaal 1.700 m² water gegraven worden waarbij hoofdzakelijk bestaande watergangen verbreed zullen worden. Derhalve wordt voorzien in voldoende waterberging.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en/of beschermingszone van een waterkering. In de toekomst komt er een polderkade op het terrein te liggen. De exacte ligging daarvan is nog niet vastgesteld.

Riolering

De droogloodsen worden niet aangesloten op de riolering daar er geen vuil water (dwa) uit de loodsen zal komen. Hemelwater afkomstig van de daken en andere oppervlakteverharding wordt afgevoerd via de sloten in het lager gelegen peil gebied. Bovendien zijn er geen sanitaire

voorzieningen in de nieuwe gebouwen voorzien. Er is dan ook geen nieuwe of andere aansluiting nodig op het riool.

Het water afkomstig van de wegen zal via een groene berm dan wel via straatkolken met zandvanger afwateren in de nabij gelegen wateren.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

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

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente, voor zover dit het openbare deel betreft. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de riolering (in dit geval hemelwaterafvoer) op zijn eigen perceel. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties. Het onderhoud (schoonhouden) van secundaire watergangen is in ieder geval een verantwoordelijkheid van de eigenaar.

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 voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt in principe geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd, waarna een formeel advies is afgegeven. Naar aanleiding van dit advies is de waterparagraaf op onderdelen aangevuld.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) 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.

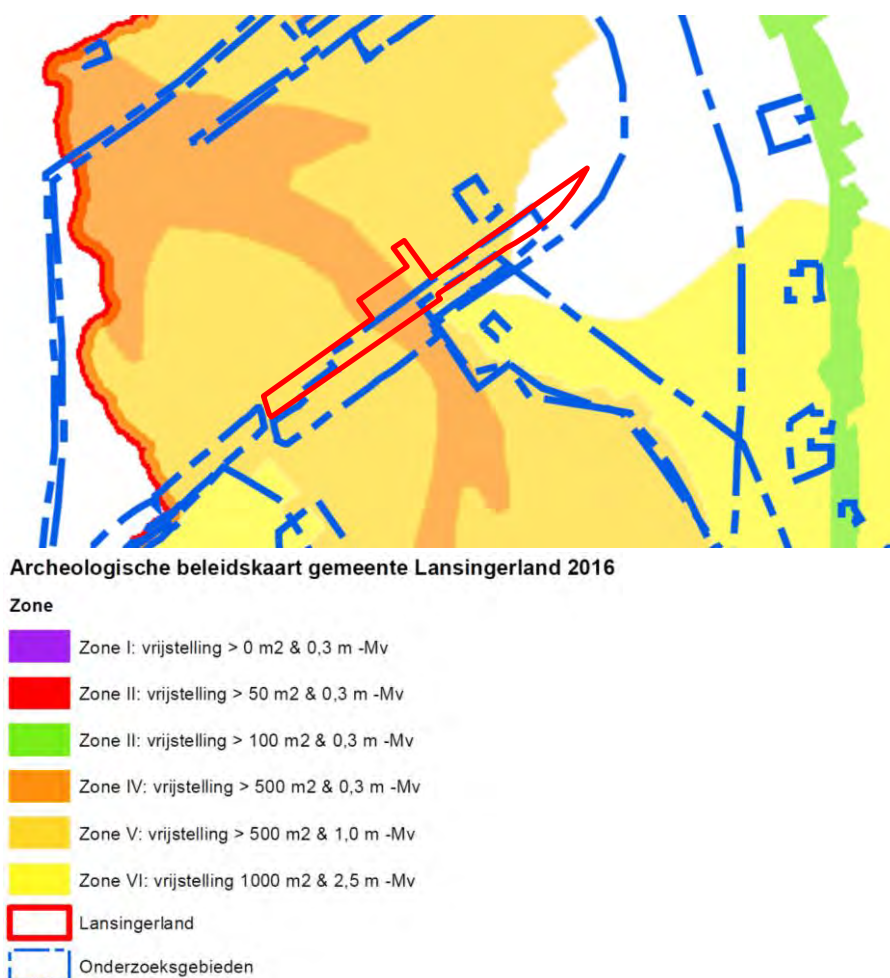
Gemeentelijk archeologiebeleid

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

6.1.2. Onderzoek

Zoals afbeelding 6.1 laat zien geldt voor het gehele plangebied een middelhoge archeologische verwachting (zone IV en V). Voor de gronden met deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien het verstoringsooppervlakte groter is dan 500 m² en de werkzaamheden dieper reiken dan respectievelijk 0,3 en 1,0 m onder het maaiveld. Voor het meest oostelijke deel van het plangebied geldt geen archeologische verwachtingswaarde.

Omdat de voorgenoemde vrijstellingsgrenzen met de bouw van drie droogloodsen ruimschoots worden overschreden, is voor een gedeelte van het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De niet-onderzochte gronden zijn – overeenkomstig de archeologische beleidsadvieskaart – voorzien van een archeologische dubbelbestemming. De bestemming “Waarde – Archeologie 4” is opgenomen voor zone IV. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 500 m² en 30 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.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd)

Archeologisch onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek⁵ – bestaande uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Het archeologisch bureauonderzoek had tot doel na te gaan of er reeds bekende archeologische waarden in de vorm van archeologische monumenten, waarnemingen of vondsten binnen het plangebied bekend zijn en om een gespecificeerde archeologische verwachting te bepalen. Binnen het plangebied bevinden zich geen bekende archeologische waarden. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. De middelhoge verwachting houdt verband met de ligging van de geul- en dekafzettingen van de Gantel. Op de geulafzettingen van de Gantel zijn buiten de gemeente Lansingerland archeologische nederzettingsterreinen vanaf de Romeinse tijd waargenomen. De verwachting is echter dat deze geulafzettingen binnen deze gemeente (en derhalve binnen het plangebied) te nat zal zijn geweest voor menselijke bewoning

⁵ Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van een bedrijfsuitbreiding aan de Kleihoogt te Berkel en Rodenrijs, Vestigia BV, rapportnr.: V1381, d.d. 14 juni 2016.

gedurende de Romeinse tijd. Onder de dekafzettingen van de Gantel kan een getij-inversierug van liggen (Laagpakket van Wormer). Een dergelijke getij-inversierug kent eveneens een middelhoge archeologische verwachting, dit maal voor het aantreffen van archeologische sporen of vondsten uit het Mesolithicum tot en met het Neolithicum. De kreekruig kan vanaf ca. 1 m –mv worden aangetroffen.

Vervolgens is een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd, dat tot doel had de specifieke archeologische verwachting te toetsen. Hiermee is bepaald of zich binnen het onderzoeksgebied (behoudenswaardige) archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen.

In het plangebied is de randzone van een geulafzetting van de Gantel aangeboord met daarbij de noordoostelijk gelegen oever- en vervolgens komafzettingen. In de diepere ondergrond is onder de oever- en komafzettingen Hollandveen aangeboord. Onder de geul van de Gantel is binnen 2,0 m –mv geen veen aangetroffen. Een tijdens het Mesolithicum gevormde kreekruig (getij-inversierug, Laagpakket van Wormer) is in het voorliggende plangebied niet aangetroffen. De aangetroffen bodemopbouw tot 2,0 m -mv correspondeert met de kartering van de geulafzettingen van de Gantel Laag. In de diepere ondergrond zijn derhalve geen restanten van vroegere prehistorische kreeksystemen aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

6.1.3. Conclusie

Gezien de afwezigheid van een prehistorische getijde-inversierug en het ontbreken van archeologische indicatoren of archeologische ‘vuile’ lagen in de boringen – die corresponderen met menselijke bewoning gedurende de Romeinse tijd - kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats vanaf het Mesolithicum tot aan de Romeinse tijd klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar ‘laag’. Aanvullend onderzoek is niet benodigd. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

Visie erfgoed en ruimte ‘Kiezen voor karakter’

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

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en

gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

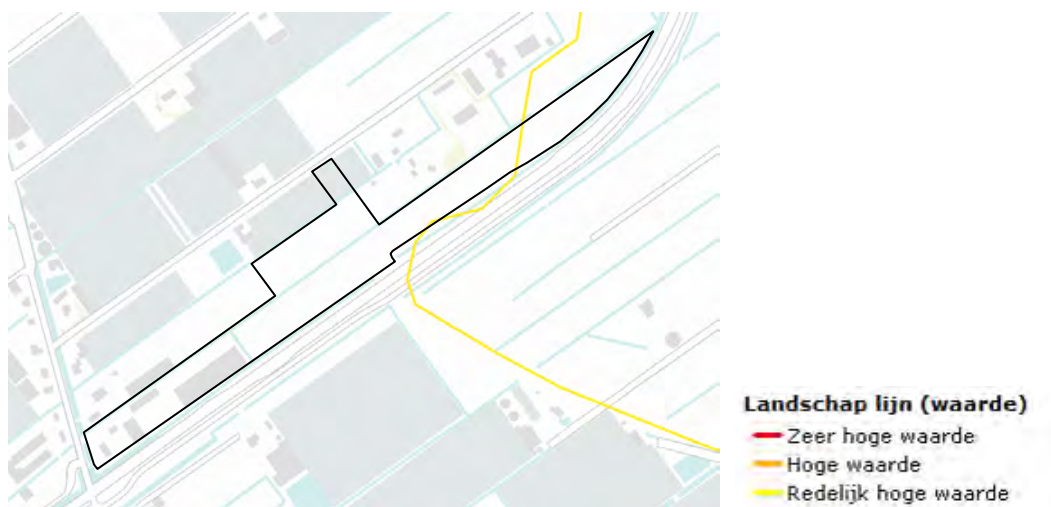
Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

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

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

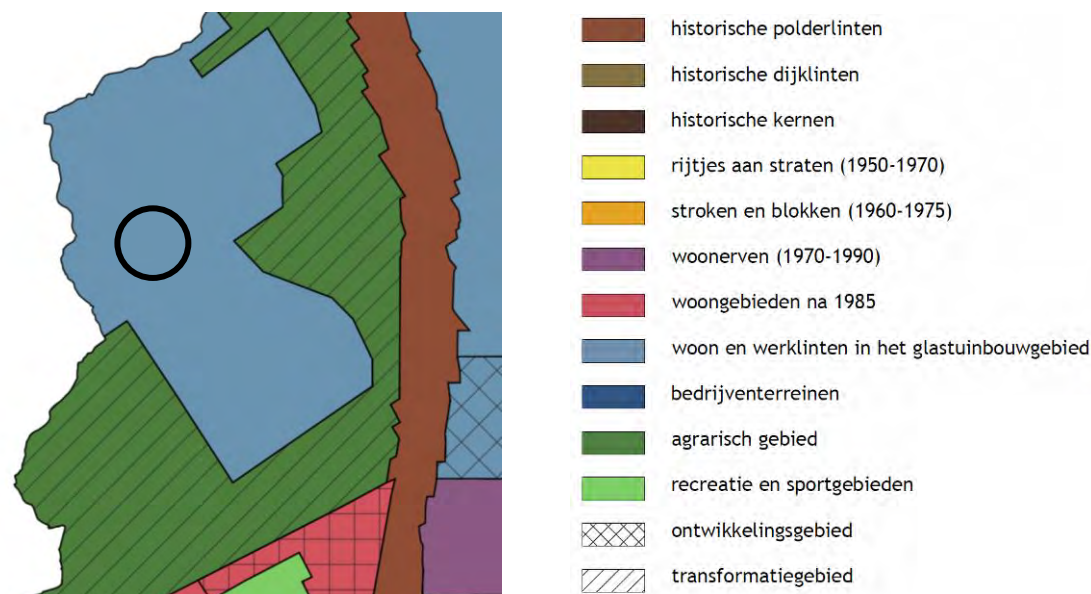
Uit afbeelding 6.2 blijkt dat binnen het voorliggende plangebied een landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde aanwezig zijn. Het betreft de oorspronkelijke kade c.q. dijklichaam van de Voorafschse Polder. De kade is in de huidige situatie niet meer als zodanig herkenbaar in het landschap, het behoud ervan is derhalve niet aan de orde. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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



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 aangemerkt als 'woon- en werklinten in het glastuinbouwgebied'. Het gebiedstype woon- en werklinten beslaat een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. Het gaat om glastuinbouw- en sierteeltgebieden, ruimtelijk gedomineerd door kassencomplexen. Vanaf begin 20ste eeuw heeft de tuinbouw zich ontwikkeld in de droogmakerijen van Lansingerland. In de periode na 1945 is met name de glastuinbouw explosief gegroeid, het laatste decennium gevolgd door de sierteelt. Door hun rationele opzet bleken de droogmakerijen uitermate geschikt voor de ontwikkeling van grootschalige kassencomplexen. Verschillende gebieden binnen de gemeente zijn in de afgelopen decennia dan ook van landbouwgrond getransformeerd naar glastuinbouw- en plantenteeltgebied.

De kenmerkende ruimtelijke structuur van de droogmakerijen is bij de ontwikkeling van de glastuinbouw gedeeltelijk zichtbaar gebleven, met name in de waterstructuur (tochten), in mindere mate in de verkavelingsstructuur. De verkavelingsrichting, haaks op de historische linten, is in stand gebleven. De kavelgrootte is echter met de opkomst van de glastuinbouw sterk vergroot. De lagere ligging van de droogmakerijen ten opzichte van het bovenland (linten, dorpskernen) is ongewijzigd.

Behalve aan de historische linten, liggen de kassencomplexen aan later aangelegde (in-steek)wegen in de droogmakerijen en aan de N209-omleidingen bij Bergschenhoek en Bleiswijk. Daar is door sommige tuinders op ingespeeld door hun bedrijven op een hoogwaardige manier naar de weg te presenteren. Kenmerkend voor de glastuinbouw is dat wonen en werken in veel gevallen gecombineerd worden. Bij de overgrote meerderheid van de bedrijven staat een bedrijfswoning. De ruimtelijke organisatie per kavel is: wonen aan de weg, waar zich ook de toegang tot de kassen bevindt, naast en achter de woning kassen, gietwaterbassins, silo's e.d.

De woningen in de woon- en werklinten bestaan veelal uit één laag met kap en zijn uitgevoerd in zeer uiteenlopende individuele vormgeving. Door de aanwezigheid van de tuinderswoningen, zijn de afzonderlijke (familie)bedrijven herkenbaar. Dit gegeven, in combinatie met de zeer diverse, individuele vormgeving van de woningen, heeft een schaalverkleinend effect, ondanks de eenvormigheid en de omvang van de kassen. Naast woningen en kassen komen nog andere

bouwwerken en gebouwen in de kassengebieden voor, als loodsen, bedrijfshallen, silo's en wateropslagbassins. Waar bij de kassencomplexen niet wordt gewoond of forse bedrijfsbebouwing het beeld vanaf de weg domineert, overheerst een grootschalig, zakelijk beeld.

Vertaling in bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijf Houtlijn met drie nieuwe droogloodsen. De beoogde nieuwe bebouwing wordt achter de bestaande bebouwing gerealiseerd en zal vanaf de Kleihoogt niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Daarmee doen de nieuwe droogloodsen geen afbreuk aan de bestaande karakteristiek van het bebouwingslint. Bovendien worden de nieuwe droogloodsen zorgvuldig ingepast.

In de toekomstige situatie zal de nieuwe bebouwing met name zichtbaar zijn vanaf (het viaduct over) de N470. Doordat de bebouwing wat verder van de weg wordt gepositioneerd zal de zichtbaarheid vanaf de N470 beperkt zijn en de afstand tot de Groenzoom – het recreatie- en natuurgebied tussen Berkel en Rodenrijs, Pijnacker en Zoetermeer – groter zijn. Om te voorkomen dat er een ongewenst (aaneengesloten) bebouwingsbeeld ontstaat, worden de nieuwe droogloodsen op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande landschap, onder meer door de toepassing van gebiedseigen beplanting, waaronder essen en wilgen. Deze beplanting dient tevens als afscherming van de reeds bestaande bedrijvigheid langs de Barmweg, waardoor ter plaatse een landschappelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat in paragraaf 2.2.2. is toegelicht. Het noordelijke gedeelte van het perceel wordt grotendeels ingericht als weide, waarmee aansluiting gezocht wordt bij de landschappelijke structuur en kenmerken van het gebied. Gelet op het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling passend geacht binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

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 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De uitbreiding van het bedrijf Houtlijn kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 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 (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft 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 dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet binnen de gemeente. Ook moet in dat kader rekening worden gehouden met de door gemeente Lansingerland vastgestelde bodembeleidsnotitie, als het gaat om grensoverschrijdend grondverzet.

7.3.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen in de grond zijn geconstateerd. In het grondwater zijn maximaal licht verontreinigingen aangetroffen. Visueel zijn zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van drie droogloodsen.

7.4. Geluid

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de bestemmingsplanprocedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

- nieuwe infrastructuur;
- nieuwe geluidsgevoelige functies.

⁶ Verkennend milieukundig bodemonderzoek achter Kleihoogt 34 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Milieubeheer B.V., Projectcode: HOBE160438, d.d. 31 maart 2016

De Wgh geeft aan dat wegen, met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones hebben. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten gaan worden (uitgaande dat er geen maatregelen te treffen zijn, waardoor de gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoet). Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit van de hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

Railverkeer

Op grond van artikel 1 Wet geluidhinder (Wgh) hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

7.4.2 Onderzoek

De beoogde nieuwe droogloodsen zijn niet aan te merken als een geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bovendien geen nieuwe weginfrastructuur aangelegd, en wordt de bestaande weginfrastructuur niet gewijzigd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet benodigd. Vanuit de Wet geluidhinder gelden geen belemmeringen voor de beoogde bedrijfsuitbreiding. De eventuele geluidhinder (inrichtingslawaai) die het voorliggende initiatief veroorzaakt, is beoordeeld in paragraaf 7.6.

7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) bedraagt 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

7.5.2 Onderzoek

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De rekentool gaat er van uit dat de extra voertuigbewegingen worden afgewikkeld via één ontsluitingsweg.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van 4.900 m^2 . De beoogde nieuwe droogloodsen zijn primair bedoeld voor de opslag van producten (hout) en andere materialen. Derhalve hebben de droogloodsen een arbeids- en bezoekersextensief karakter, waardoor de verkeersgeneratie relatief beperkt is. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor dergelijke bedrijvigheid een verkeersaantrekkende werking van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m^2 b.v.o., uitgaande van een ligging in het buitengebied. Uitgaande van de maximale norm bedraagt de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe droogloodsen 280 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het is aannemelijk dat daarvan maximaal 25% uit vrachtverkeer (35 vrachtwagens per dag) bestaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		280
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,16
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

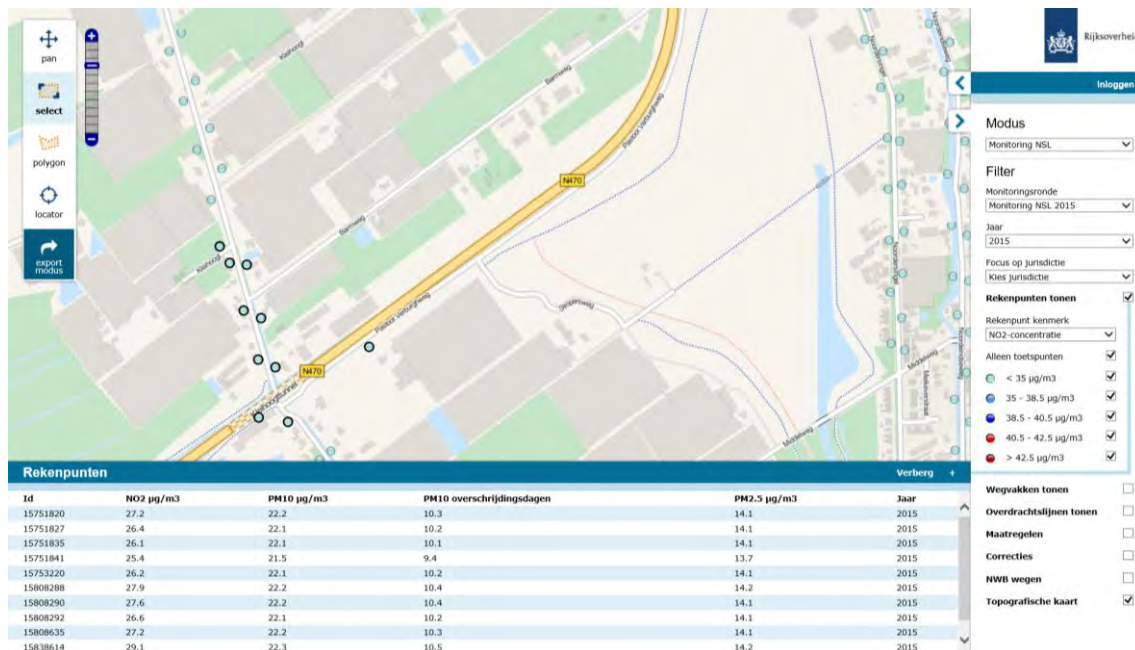
Afbeelding 7.1.: NIBM-tool

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool (zie afbeelding 7.1) blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (N470 en Kleihooft) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 7.2 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.2: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

7.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies 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. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijf Houtlijn. De bedrijfsactiviteiten zijn primair gericht op de bewerking en opslag van houtproducten (houtzagerij). Daarnaast beschikt het bedrijf over een showroom voor de verkoop van houten vloeren. Op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is het bedrijf in te delen in de volgende categorieën:

SBI-2008	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand in m.	Gereduceerde richtafstand in m.
16101	Houtzagerijen	3.2	100	50
162	Timmerwerfabriek, vervaardiging overige artikel van hout	3.2	100	50
4674	Groothandel in hout en bouwmaterialen: b.o. > 2.000 m ²	3.1	50	30

Tabel 7.1: overzicht bedrijfsactiviteiten conform VNG-brochure

De voorliggende plangebied kan op basis van de VNG-brochure gezien worden als een ‘gemengd gebied’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. De locatie is gelegen in een gebied met verscheidene functies, zoals glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen. Bovendien grenst het plangebied direct aan de N470. Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Gelet op de aanwezige functies en infrastructuur is ter plaatse van de voorliggende locatie sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstap.

Dat betekent dat de richtafstand van 100 meter (voor houtzagerijen en timmerwerfabrieken) met één afstandsstap kan worden teruggebracht tot 50 meter. Omdat de dichtstbijzijnde burgerwoning (aan de Barmweg 3) op circa 78 meter uit de toekomstige inrichtingsgrens is gesitueerd, wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstand. Zodoende kan het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd worden.

7.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. 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. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu 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

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

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

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

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

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

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

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

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

7.7.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is slechts één risicobron aanwezig, het betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470, direct ten zuiden van het plangebied.

N470

Het plangebied is direct ten noorden van de N470 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In principe betreft dit het traject z110-3: N470: N470 / N473 (Zoetermeer) - Zuidweg (Zoetermeer), maar het valt niet uit te sluiten dat over het gedeelte ter hoogte van het plangebied ook (incidenteel) gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Een verantwoording van het groepsrisico is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat formeel het vigerend beleid is voor transportroutes, benodigd wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de N470 wordt bepaald door de getransporteerde stoffen. LPG (stofgroep GF3) is voor de waarde van het groepsrisico de bepalende stof. Het aantal transporten van deze stofgroep op het traject z110-3 bedraagt 73 transporten per jaar. Om het voorliggende plangebied te passeren via de N470, moet gebruik worden gemaakt van het voorgenoemde traject (z110-3). Dit in acht nemend, kan het aantal transporten ter hoogte van het voorliggende plangebied dan ook nooit meer bedragen dan 73 per jaar.

Het voorliggende projectgebied is gelegen op circa 10 meter van de N470. Een vuistregel (HART-methode) stelt dat bij een afstand van 10 meter uit de as van de weg en een dichtheid van 50 personen per hectare, de oriëntatiewaarde wordt overschreden indien er meer dan 350 transporten met GF3 plaatsvinden (uitgaande van een tweezijdige bebouwing). Een dergelijke personendichtheid wordt met zekerheid niet gehaald in het plangebied. De omgeving van het plangebied is te beschrijven als een landelijke dijklint met verspreid liggende bebouwing (en bedrijvigheid) en heeft vermoedelijk een gemiddelde personendichtheid van 20 tot 30 personen per hectare. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare.

Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd voor het traject z110-3 blijkt overigens dat de oriëntatiewaarde ter plaatse niet wordt overschreden. De personendichtheden aan weerszijden van dit traject (respectievelijk een woonwijk en bedrijventerrein) liggen met zekerheid hoger dan de personendichtheid in het voorliggende plangebied. Daarmee is geïllustreerd dat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Gelet op de ligging van het plangebied, de aanwezige personendichtheid in de omgeving van het plangebied en de intensiteit die ruim onder de 350 transporten ligt, is een overschrijding van de oriëntatiewaarde met zekerheid niet aan de orde. De bijdrage van de voorliggende ontwikkeling aan het groepsrisico is dan ook verwaarloosbaar. Voor de volledigheid zijn hierna de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd.

Maatgevende scenario en bestrijdbaarheid

Het meest waarschijnlijke scenario is een lekkage van een tankwagen met gevaarlijke stoffen. Hierbij komt een kleine hoeveelheid van de vervoerde stof vrij. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is afhankelijk van de stof (giftig of brandbaar) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Bij de meeste stoffen zal de omgeving uit voorzorg worden ontruimd maar zullen er, buiten irritatie aan luchtwegen en ogen en/of stankoverlast, weinig problemen zijn.

Eén van de ergst denkbare scenario's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen met brandbaar gas door impact (zoals een aanrijding). Hierbij zal de gehele inhoud van de tankwagen ineens explosief vrijkomen. Als gevolg van de explosie is er ook een drukgolf, waarbij veel hitte vrij komt door de ontstane vuurwolk. De kans hierop is afhankelijk van verschillende omstandigheden, maar in de meeste gevallen erg klein. Bij het ergst denkbare scenario zullen tot 325 meter (invloedsgebied) van het incident nog slachtoffers kunnen vallen. Tot op ongeveer 400 meter kunnen mensen eerstegraads brandwonden oplopen.

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn. In de huidige situatie zijn deze aspecten, onder normale omstandigheden, voldoende.

Zelfredzaamheid

Bij een incident met het vervoer van brandbare stoffen op de N470, is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de objecten, richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobronnen van belang.

De veiligheidsregio adviseert daarnaast om bij eventuele verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten te realiseren, via de gevel aan de afgekeerde zijde van de N470. Om ervoor te zorgen dat werknemers goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. De veiligheidsregio adviseert doorgaans om het personeel binnen het plangebied te informeren over de verschillende risico's en gevaren van de transportroutes gevaarlijke stoffen. Daarbij dient men tevens geïnformeerd te worden over de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Voor verdere uitwerking van deze risicocommunicatie kan contact worden opgenomen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio.

Daarnaast is ieder bedrijf vanaf een bepaalde omvang verplicht om een BHV-organisatie in te richten. De gemeente is daarbij geen partij. De gemeente Lansingerland kent op het gebied van risicocommunicatie incidenteel kleinschalige initiatieven die via de website en/of de gemeentegids kenbaar worden gemaakt. Hierbij wordt onder meer aangehaakt mij de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Daarnaast haakt de gemeente aan bij de risicocommunicatiestrategie vanuit de regio.

7.7.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is gelegen direct ten noorden van de N470, waarover mogelijk (incidenteel) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling draagt niet significant bij aan de hoogte van het groepsrisico. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico wordt advies gevraagd aan de VRR.

7.8 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.

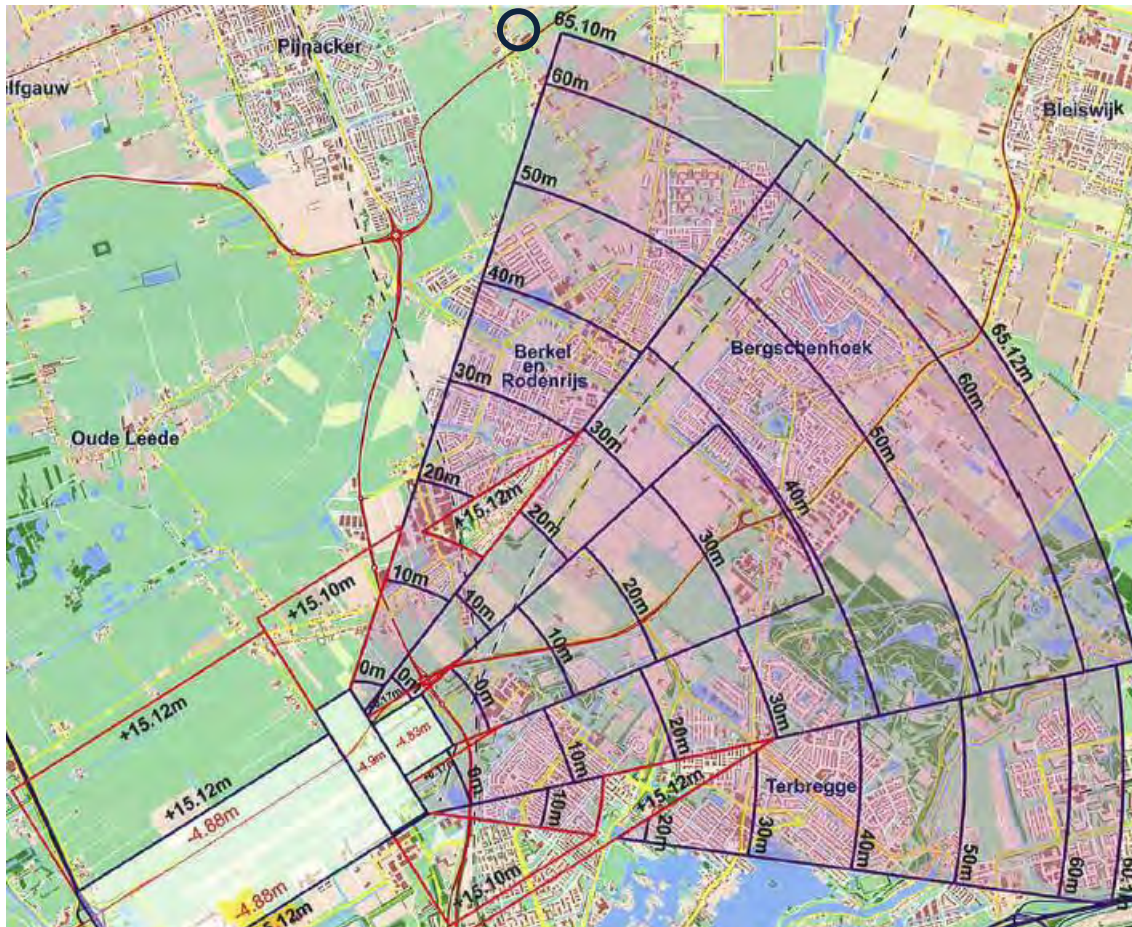
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.3.). Het is daarom niet nodig een beschermende regeling in het plan op te nemen.



Afbeelding 7.3: toetsingsvlakken ILS 24 met rechts het plangebied ingetekend

Akoestiek

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

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 7.4). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.4.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood aangeduid.

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.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

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

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

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 – 2016) opgesteld, dat op 7 juli 2015 door het college is vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (zie verderop) worden een aantal concrete projecten benoemd.

In Lansingerland liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van dakvlakken, kan al in een vroeg stadium van de 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 onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energithema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik

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

Grondstoffen

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

Uitloogbare materialen

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

FSC-hout

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

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

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

Het actieprogramma Realistisch Duurzaam bestaat uit drie programmalijnen:

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

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

7.9.2 Afweging en conclusie

Het bedrijf Houtlijn heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Zo worden restproducten (waaronder zaagsel) omgezet in energie en wordt regenwater opgevangen en gezuiverd met

filters. Bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid in acht worden genomen, waarbij actief gezocht wordt naar duurzame oplossingen. Zo wordt onder meer toepassing gegeven aan groene daken. Dit draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar zorgt ook voor vertraging bij de afvoer van regenwater (minder pieken). Ook dragen groene daken bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast worden de mogelijkheden bekeken om toepassing te geven aan zonne-energie. Belangrijk is dat de zonnecellen integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp en geen onsamenhangend geheel vormen.

Tot slot wordt toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste uitbreiding van het bedrijf Houtlijn gefaciliteerd. Het bedrijf kampt al een aantal jaren met een toenemend gebrek aan ruimte. Als gevolg hiervan vindt er veel opslag in de buitenlucht plaats, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt. De beoogde uitbreiding voorziet daarom in drie droogloodsen, die haaks op de N470 zijn gepositioneerd. Om de bebouwing te integreren in het landschap, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door de toepassing van milieuvriendelijke oevers en gebiedseigen beplanting wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

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 (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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 zijn de gronden zo gedetailleerd mogelijk bestemd. Binnen de bestemmingen is weinig flexibiliteit, veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting 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 procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform 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 onder andere de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en intern aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR. In totaal zijn twee overlegreacties ontvangen. Deze zijn in het vervolg van deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)

Reactie

De veiligheidsregio adviseert nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 1% letaliteitscontour van het toxische scenario van de N470 (40 meter uit het hart van de weg) te construeren conform artikel 2.10 van de regeling Bouwbesluit. Daarnaast wordt geadviseerd om nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen het plasbrandaandachtsgebied van de N470 (30 meter uit het hart van de weg) te construeren conform artikel 2.4 tot en met 2.9 van de regeling Bouwbesluit. Tot slot adviseert de veiligheidsregio om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezig personen binnen het invloedsgebied van de N470, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Conclusie

Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen. De beoogde nieuwe droogloodsen zijn niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied van de N470. Wel is een (zeer) klein deel van de loodsen gelegen binnen de 1% letaliteitscontour van het toxisch scenario. Geadviseerd wordt het bouwwerk te construeren conform artikel 2.10 van de regeling Bouwbesluit 2012. Daarin is bepaald dat een in een veiligheidzone te bouwen bouwwerk met een mechanisch ventilatiesysteem een voorziening heeft waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van drie droogloodsen mogelijk. Deze loodsen worden op natuurlijke wijze geventileerd, waardoor de mechanische ventilatie niet aan de orde is. Bovendien zijn de droogloodsen niet aan te merken als bedrijfsgebouwen, omdat de loodsen uitsluitend bedoeld zijn voor het drogen en opslaan van hout. Buiten het laden en lossen van hout zijn er geen personen werkzaam in de betreffende loodsen. Derhalve zijn de loodsen niet aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Om de zelfredzaamheid van werknemers te vergroten draagt de gemeente Lansingerland zorg voor een

goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Het advies leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Delfland

Reactie

Het Hoogheemraadschap geeft in haar reactie aan dat het waterbelang onvoldoende geborgd is en bovendien onvoldoende invulling is gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Verzocht wordt de enkele aanpassingen te doen in de regels en toelichting (waterparagraaf). De voorgestelde wijzigingen zijn puntsgewijs opgesomd in de overlegreactie.

Conclusie

Naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen zijn de regels en toelichting (waterparagraaf) van het bestemmingsplan aangepast. Hieromtrent heeft (informeel) afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap.

9.2 Ontwerpfase

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

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 en de ontheffing in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb).

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Door het Hoogheemraadschap van Delfland is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de plantoelichting, de regels en de verbeelding:

- In de toelichting is hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 aangepast;
- Aan de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' toegevoegd;
- In de regels is voorgenoemde dubbelbestemming opgenomen en is (in artikel 4.2.5) een voorwaardelijke verplichting betreffende watercompensatie opgenomen. Deze luidt als volgt: *Het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 4.1.1 is uitsluitend toegestaan nadat is voorzien in ten minste 1.177 m³ waterberging in totaal, binnen de peilgebieden De Nieuwe Droogmaking en Voorafsche Polder, met dien verstande dat de waterbeheerder moet instemmen met de voorgestelde waterberging, tenzij in overleg met de waterbeheerder anders overeengekomen wordt.*

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch - Weide	13
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Wonen	18
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	23
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	28
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 14	Algemene procedureregels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	39
Artikel 15	Overgangsrecht	39
Artikel 16	Slotregel	40
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	41
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v. van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0120H03-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en uitbouwen:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Afhaalpunt:

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

1.8 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

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

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons,

Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v.

Regels

Vastgesteld

wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen.

1.9 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Antennedrager:

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

1.11 Antenne-installatie:

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

1.12 Archeologisch deskundige:

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

1.13 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.

1.14 ASVV 2012:

"Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) in december 2012.

1.15 Bebouwing:

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

1.16 Bebouwingspercentage:

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

1.17 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.

1.18 Bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen horeca of detailhandel zijnde; en

- geen sterke publieksaantrekkende werking hebben in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.19 Bedrijfsgebonden kantoor:

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

1.20 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.

1.21 Bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.22 Bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.23 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.

1.24 Beroep aan huis:

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

1.25 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.26 Bestaand bouwwerk:

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

1.27 Bestaand gebruik:

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

1.28 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.33 Bouwlaag, laag:

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

1.34 Bouwperceel:

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

1.35 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.36 Bouwvlak:

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

1.37 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.

1.38 Carport:

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

1.39 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.40 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.41 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.

1.42 Detailhandel in dagelijkse goederen:

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

1.43 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.

1.44 Droogloods

Een gebouw ten behoeve van de opslag en het drogen van grote hoeveelheden hout.

1.45 Eengezinswoning:

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

1.46 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.

1.47 Erfafscheiding:

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

1.48 Erfbebouwing:

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.49 Gebouw:

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

1.50 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.51 Geluidsgevoelig object:

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

1.52 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 Huishouden:

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

1.56 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.

1.57 Kap:

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

1.58 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.

1.59 Milieucategorie:

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

1.60 Overkapping:

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

1.61 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 afgewerkte 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.

1.62 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.63 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.64 Prostitutie:

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

1.65 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.

1.66 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.

1.67 Terras:

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

1.68 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.

1.69 Voorgevelrooilijn:

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

1.70 Wet geluidhinder:

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

1.71 Woning:

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

1.72 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.73 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.74 Zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Weide

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weide;
- b. grondgebonden agrarisch gebruik;
- c. de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;

alsmede ook voor:

- d. agrarisch landschapsbeheer;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- h. weilanden en/of landbouwgronden;
- i. bermen, bermsloten en greppels.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt:

- a. het plaatsen van reclame-uitingen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van reclame-uitingen, mits:

- a. deze landschappelijk worden ingepast;

- b. 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;
- c. de welstandscommissie om advies wordt gevraagd;
- d. de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 3.1 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 in strijd met het Landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het ontbossen;
- d. indien niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing, een en ander conform het Landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 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;
- d. uitgevoerd worden op basis van het Landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daardoor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden niet worden of kunnen 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 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor een houtzagerij, groothandel in hout in milieucategorie 3.2;
- b. 'specifieke vorm van bedrijf - 2' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor houtopslag in droogloodsen.

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. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van het bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd.

4.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw 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;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

4.2.4 Landschappelijke inpassing

De bouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' is uitsluitend toegestaan indien voorzien is in de realisatie en instandhouding van een landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Agrarisch - Weide', een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

4.2.5 *Voorwaardelijke verplichting watercompensatie*

Het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1.1 is uitsluitend toegestaan nadat is voorzien in ten minste 1.177 m³ waterberging in totaal, binnen de peilgebieden De Nieuwe Droogmaking en Voorafschse Polder, met dien verstande dat de waterbeheerder moet instemmen met de voorgestelde waterberging, tenzij in overleg met de waterbeheerder anders overeengekomen wordt.

4.3 *Afwijken van de bouwregels*

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

4.3.1 *Andere bouwwerken*

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2 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. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

4.3.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Bedrijfsgebonden kantoren en detailhandel*

Ten aanzien van bedrijfsgebonden kantoren en bedrijfsgebonden detailhandel is het volgende bepaald:

- a. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantoren en bedrijfsgebonden detailhandel mag niet meer dan 400 m² bedragen;
- b. het bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden detailhandel mag niet meer dan 200 m² bedragen.

4.4.2 *Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt:

- a. geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.1;
- b. wordt begrepen het gebruik van gronden voor buitenopslag, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1';
- c. wordt begrepen het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' voor bedrijfsmatige activiteiten, indien niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Agrarisch - Weide', een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
- d. Het plaatsen van reclame-uitingen op de gevels, tenzij deze reclame-uitingen overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan op zorgvuldige wijze zijn geïntegreerd in het gevelbeeld van gebouwen.

4.4.3 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.6

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

Bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder 4.1 onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten.

4.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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, voorzieningen van algemeen nut, 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 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw mag, exclusief aanbouwen bijgebouwen en overkappingen, doch inclusief dakkapellen, maximaal 750 m³ bedragen.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 45°;
- f. heroprichting van het hoofdgebouw mag uitsluitend plaatsvinden op dezelfde locatie als de locatie van de bestaande woning.

5.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 10, lid 10.4.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en gestapelde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde 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. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken 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 oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken 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 oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken 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 (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

5.2.5 *Andere bouwwerken*

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en 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;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *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 5, lid 5.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.4 onder a in de aanhef;

- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.4 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 5, lid 5.2.5;

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

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 11, lid 11.1.

5.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.

5.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.6

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

6.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen en/of 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 van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;

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

6.4.2 *Uitzonderingen*

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

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.2 of 6.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en een diepte van minder dan 0,3 m en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

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

6.4.4 *Nadere voorwaarden*

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

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 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).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

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

7.3.2 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 7.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 7.1.1 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.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 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 7.2 of 7.3;
- 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).

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 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.

7.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 7.4.1 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 7.4.3 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 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

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

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1

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

8.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

10.1.1 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.

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

10.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2, 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.

10.2 Nadere eisen

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

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

10.3 Dakkapellen

10.3.1 Dakkapellen

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

Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v.

Regels

Vastgesteld

a. Situering

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

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

b. Maatvoering

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

c. Overige criteria

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

10.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10, lid 10.3.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

10.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

10.4 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Algemeen verbod

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

11.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

11.1.3 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 11, lid 11.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11, lid 11.3 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

11.2 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.

11.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

11.4 Ophogen en afgraven gronden

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

11.5 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:

- a. er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- b. de bepaling uit lid 11.6 onverminderd van toepassing is.

11.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient 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.

11.7 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

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

11.8 Afwijken van de algemene gebruiksregels

11.8.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 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 X 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.

11.8.2 Bed & breakfast

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

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

11.8.3 Ophogen en afgraven gronden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

11.8.4 Breedte in-/uitrit

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

- a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;

- b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

11.8.5 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 10 'Algemene bouwregels' leden 10.1.1 en 10.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;

12.2 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;

Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v.

Regels

Vastgesteld

- 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 10%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

13.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

13.2.1

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 1 t/m 7' 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 dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waarde - Archeologie 5', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het wijzigen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waarde - Archeologie 5', naar de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 6 of 7', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hogere / lagere oudheidkundige waarden;
- d. 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;
- e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;

13.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostland-Berkel, 3e partiële herziening De Houtlijn b.v.'.

Bijlage 1:
Landschappelijk inpassingsplan



bosch slabbers

INPASSINGSPLAN DE HOUTLIJN

Landschappelijke inpassing bedrijfsuitbreiding

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw, Koen Bakker

OPDRACHTGEVER

Houtlijn B.V.

DATUM

oktober 2015



INPASSINGSPLAN DE HOUTLIJN

Landschappelijke inpassing bij bedrijfsuitbreiding



0

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
2	ANALYSE	09
3	PVE BELEID EN ONTWIKKELINGEN	15
4	DE 7 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	17
5	ONTWERPMODELLEN EN VOORKEURSMODEL	23
6	AANZET TOT BEELDKWALITEIT	29



WWW.HOUTLIJN.NL

Houtlijn.nl

De Houtlijn is een houtzagerij die sedert decennia gevestigd is aan de Kleihooft 34 te Berkel en Rodenrijs. Het bedrijf rendeert goed en is inmiddels uit haar jas gegroeid. Allerhande hoeken en overhoeken worden benut om waar te stallen. Door (gebouwd) ruimtegebrek vindt er veel opslag in de buitenlucht plaats, dit is ruimtelijk geen fraai gezicht, maar is ook voor de houtbaarheid van het product (hout) onwenselijk.

Het bedrijf probeert al enkele jaren planologisch toestemming te verkrijgen voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. Hiervoor zijn al diverse gronden aangekocht en heeft de Houtlijn voldoende areaal in bezit om de gewenste uitbreiding op eigen terrein te ontwikkelen. In totaal wordt er voor 4900 m² extra bebouwingsoppervlakte planologisch ruimte gezocht. In het verleden is dit door de provincie Zuid-Holland tegen gehouden, inzake het dossier "duurzame glasopstanden". Recentelijk is er bij de provincie Zuid-Holland beweging gekomen in het dossier en lijken er mogelijkheden te ontstaan. De politiek in de gemeente Lansingerland heeft zich enkele jaren geleden al uitgesproken voor uitbreiding van de houtzagerij. Nu is het zaak een stedenbouwkundig en landschappelijk plan te overleggen dat laat zien wat de meerwaarde voor het landschap kan zijn. Dit plan kan tevens gebruikt worden om de planologische goedkeuring van de provincie te verkrijgen.

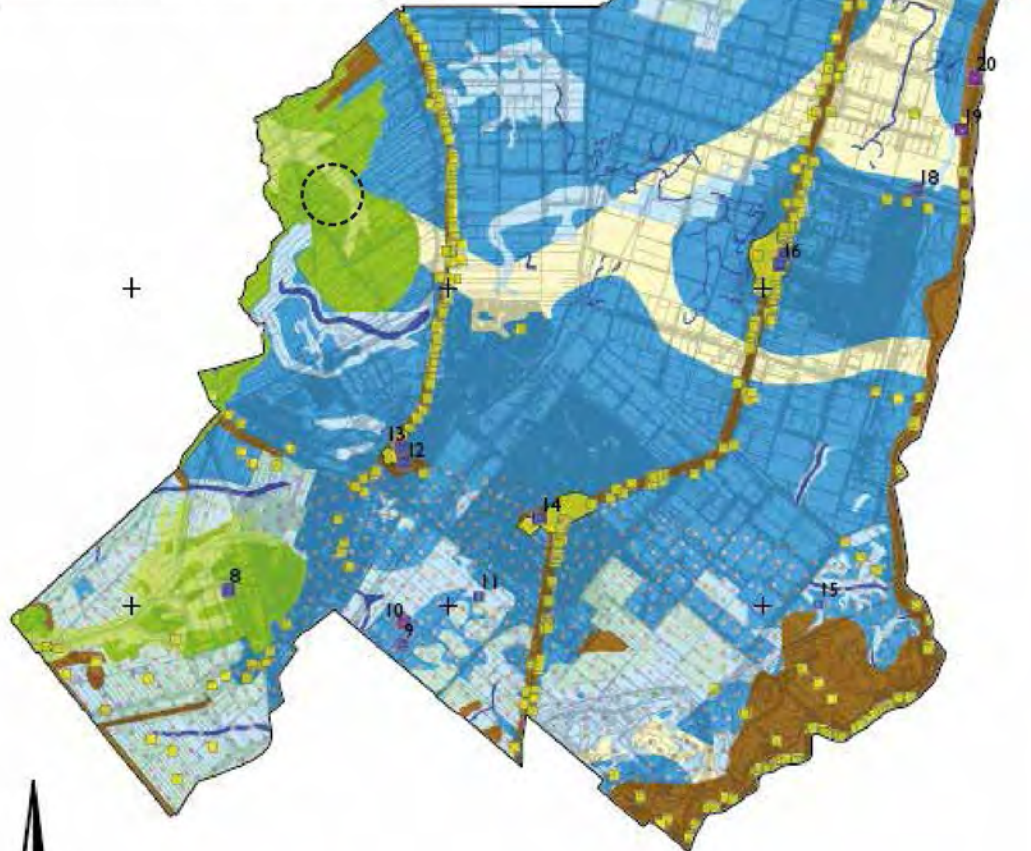
Een goed landschappelijk en stedenbouwkundig plan moet aan de volgende facetten voldoen:

- Het moet ingaan op de unieke landschappelijke en historische kwaliteiten van de plek;
- het moet een goede basis bieden voor een perfecte bedrijfsvoering, hierin zijn concessies zo min mogelijk gewenst;
- de ontwikkeling moet de ruimtelijke kwaliteit van de plek vergroten, met andere woorden, het plan moet "waarde" toevoegen aan het landschap.

Bosch Slabbers is door de Houtlijn gevraagd om een ruimtelijk plan op te stellen voor de inpassing van de mogelijke uitbreiding van de Houtlijn.

Leeswijzer

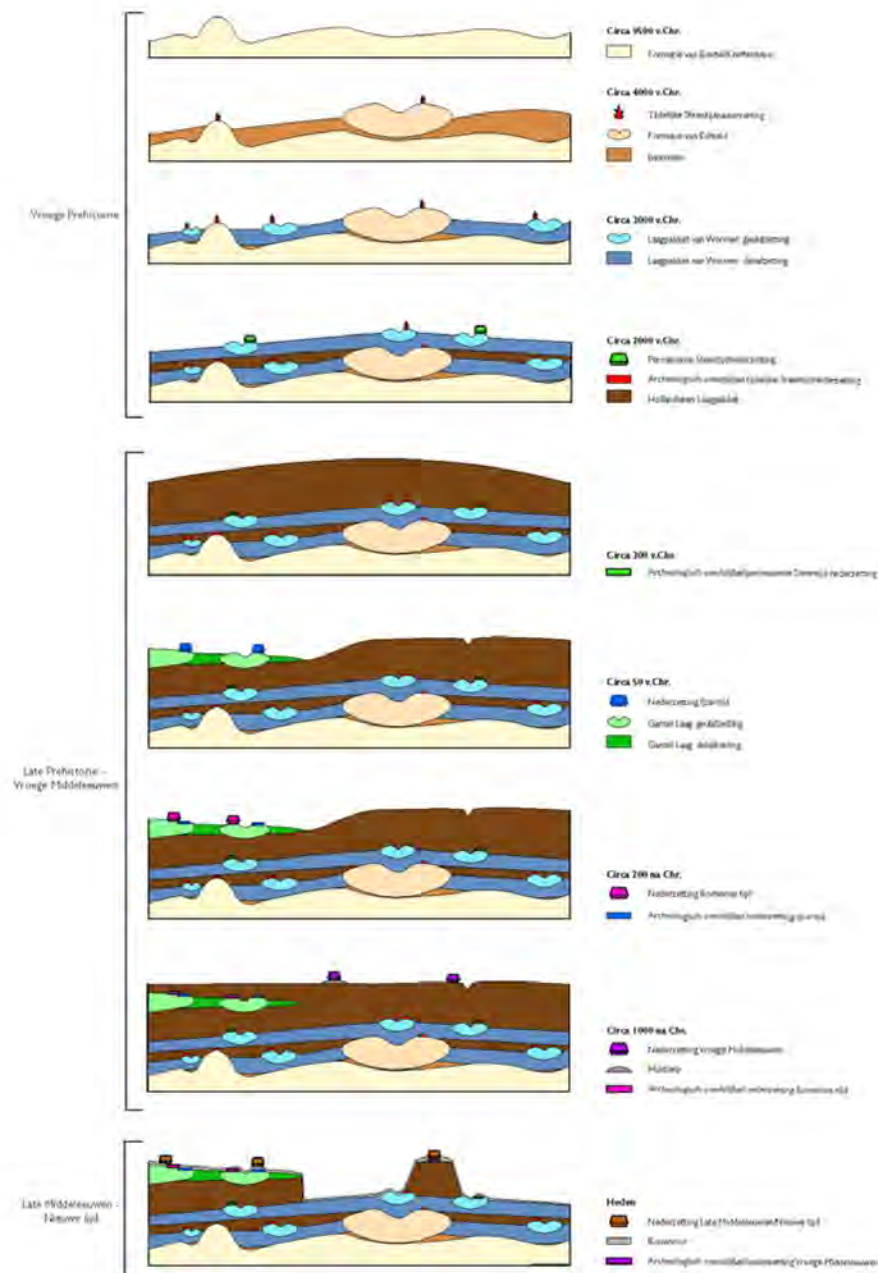
Deze rapportage begint met een analyse van het landschap en laat de ontwikkelingsgeschiedenis van de plek zien, het landschappelijk en hydrologisch systeem, de ruimtelijke opbouw en het huidige beeld. Volgens wordt het Programma van Eisen beschreven en het beleid beschreven in hoofdstuk 3. Dit tezamen met de conclusies uit de analyse vormen de ontwerputgangspunten welke benoemd zijn in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het ontwerp beschreven. In hoofdstuk 6 is een opmaat tot beeldkwaliteit voor opstallen en landschap gedaan.



2.1 ONTSTAAN VAN HET LANDSCHAP

De ondergrond van de gemeente Lansingerland laat zich het best vergelijken met de bodem van de Waddenzee. Op het pleistocene zand is vanaf het jaar 9500 voor Christus de opbouw in lagen onder invloed van de zee ontstaan. Dit landschap van getij en geulen vormt de ondergrond van het huidige Lansingerland. Deze geulen zijn op de bodemkaart goed terug te zien, maar ook in de hoogtekartaat is veel reliëf waarneembaar dat deze ontstaansgeschiedenis aantoont.

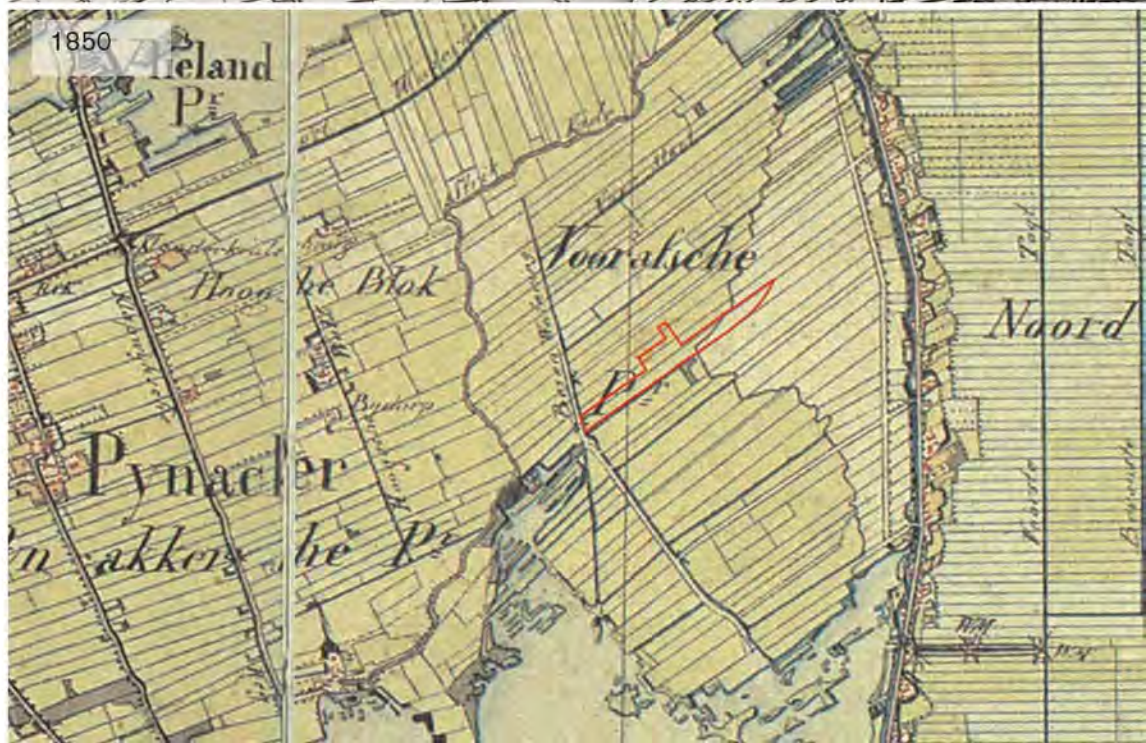
Op deze laag heeft honderden jaren voor Christus een metersdikke laag veen gevormd. Deze veenkoepel was groot en besloeg een gebied van de Oude Rijn tot Rotterdam. Het water dat vanaf de veenkoepel afstroomde vormde veenrivieren, de Rotte is hier een mooi voorbeeld van. Op deze laag veen heeft zich 30 jaar voor Christus de zogenoemde Gantellaag afgezet. Deze laag gevormd door de een inbreuk van de zee heeft veel sediment in het gebied gebracht en kende in het grondgebied van Lansingerland, ter hoogte van de Kleihoogt, zijn uiterste bereik. Tot ruim 1000 jaar na Christus is de veengroei in dit gebied doorgegaan. Een royale veenlaag bedekt alle lagen en vormt één grote veenkoepel.



OCCUPATIE

In de hiervoor beschreven tijdsperiode heeft de mens zich meerdere malen gevestigd. Definitieve vestiging die in het maaiveld nog waarneembaar is, vindt plaats vanaf 1000 jaar na Christus. De mens vestigde zich op diverse plekken. Het veengebied is in gebruik genomen als akkerland en later weidegebied. Het gebied is door de ontginning onderhevig geraakt aan bodemdaling, hierdoor werden de landbouwgebied meer en meer onbruikbaar. Dit in combinatie met de groeiende vraag naar energie, lees brandstof dus turf. Het gebied is totaal afgegraven. De kaart van 1750 laat mooi zien hoe waterrijk dit gebied was. Vanaf ongeveer 1800 zijn de waterplassen drooggemalen en ingepolderd, bijvoorbeeld de Noordpolder bij Berkel-Rodenrijs. De hoger gelegen gebieden vanuit de Gantellaag, zoals het plangebied op de Kleihoogt, zijn ook vroeg geoccupeerd. Mooi is het kaartbeeld uit 1850, waarin te zien is dat de Kleihoogt verkaveld is, en de omringende polder verworden zijn tot veenplassen. Vanaf deze plassen kom met via de centrale watergang de Kleihoogt in varen.

De oorspronkelijke ontginningslijnen zijn tot op de dag van vandaag aanwezig in het plangebied goed te zien. De veenlaag is de jarenlange land- en tuinbouw inmiddels zo goed als helemaal ingeklonken en verbrand. Zo is de oorspronkelijke kavelrichting nog aanwezig, de lijnen haaks op de Kleihoogt. Op de kaart van 1850 was de centrale ontsluiting van de Kleihoogt nog een watergang, de Bovenwetering. Pas op de kaart van 1900 is een weg te zien. De weg (Oude weg) liep vroeger niet door en stop-





te ongeveer ter hoogte van het plangebied. Het vervolg van de weg was een watergang die het hart van de Voorafschepolder vormde. Pas op de kaart 1950 is de Barnweg (destijds de Pastor Verburgh weg) te zien, deze vormde ook de doorgaande weg naar het lint van Berkel. In de jaren '70 is de Kleihoogt doorgetrokken als weg.

Dit verklaart ook het beeld langs de Kleihoogt. Vanaf het projectgebied verandert het karakter van de weg enigszins; vanaf het zuiden tot aan het projectgebied staan er nog wat oudere gebouwen en zijn erven meer "organisch" gegroeid, vanaf het projectgebied richting het noorden zie je alleen maar relatief jonge bebouwing en meer geordende erven.

In het verlengde hiervan staat de (woon)bebouwing voornamelijk langs de ontginningslijnen. Elders in het gebied liggen deze lijnen (ook) hoog in het landschap, hoge veenkades met bijbehorende boezemwatergangen. Deze zijn veelal bebouwd geraakt. De lager gelegen polders zijn tamelijk onbebouwd (qua woningen) gebleven.

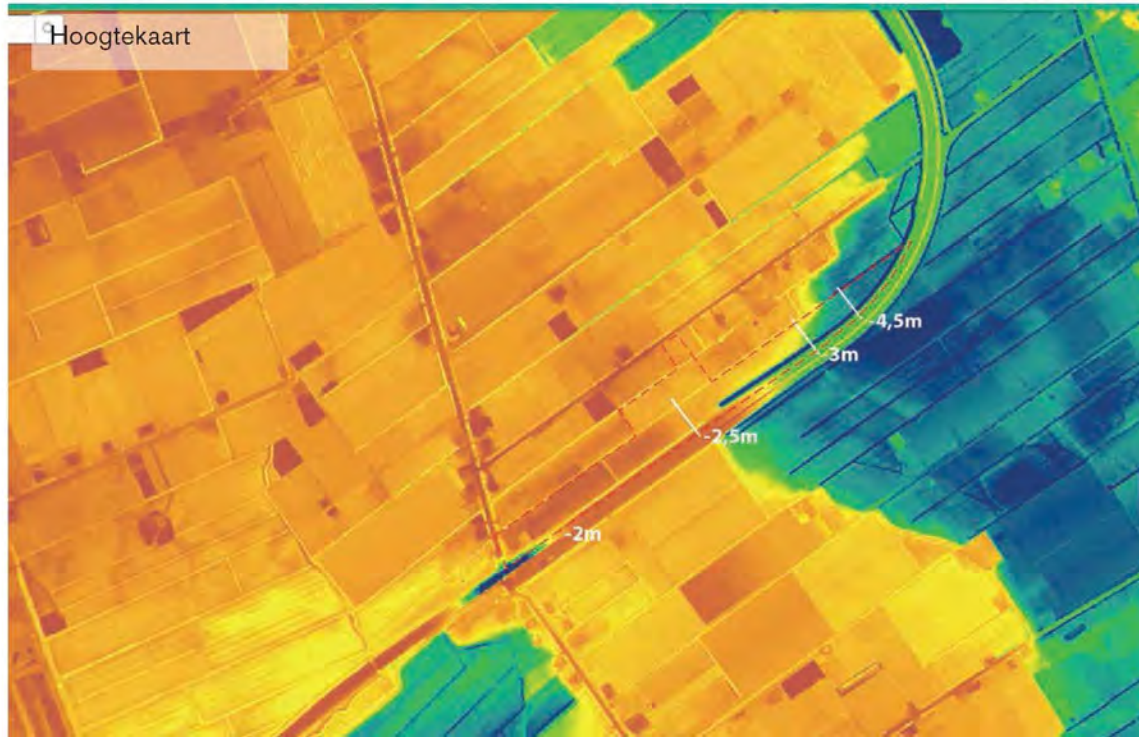
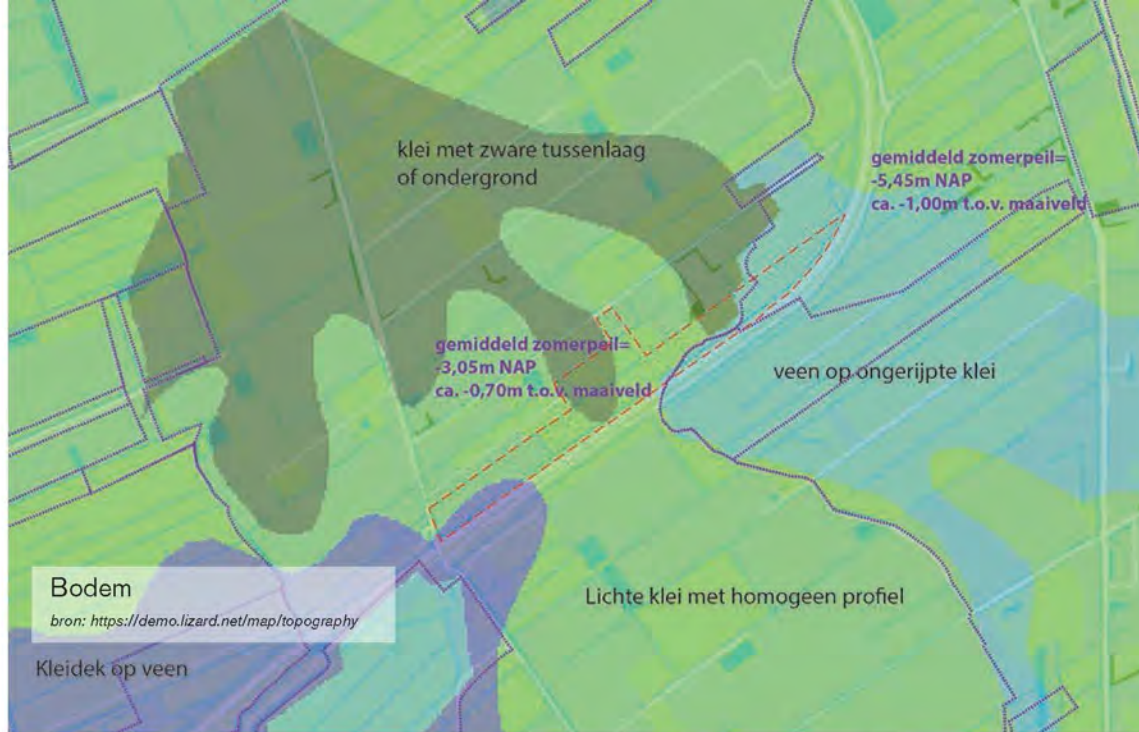


Recent, ongeveer 10 jaar geleden is de N470 aangelegd. Deze weg gaat onder de Kleihoogt door en heeft hier geen aansluiting. Door de aanleg van de N470 is de Pastor Verburgh weg verlegd en is de doodlopende Barnweg ontstaan. Het projectgebied grenst rechtstreeks aan de N470 over een grote lengte.

ONDERGROND, WATERHUISHOUDING EN GRONDSLAG

De projectlocatie ligt precies op de overgang van een hoger gelegen gedeelte en een lager gelegen gedeelte. Het deel dat hoger ligt, ligt op de ondergrond vanuit de Gantellaag, en kent een stevigere, kleiiger grondslag. Het deel dat lager ligt, ligt op de ondergrond van het “waddensysteem” waar al het veen door de eeuwen heen verveend is. Deze bodem is ook kleiig, maar heeft nog restante veen of veen in de ondergrond. Het hoogteverschil is hier zeer markant en een waardevol landschappelijk gegeven en uitgangspunt voor het verdere ontwerp, het verschil is ongeveer 2,50 meter.

Het hoogteverschil vormt ook de grens tussen twee watersystemen. Het hoger gelegen systeem heeft een waterpeil van -3.05 meter NAP (Voorafsche polder) en het lager gelegen systeem heeft een waterpeil van -5,45 meter NAP (Nieuwe droogmakerij). De gemiddelde drooglegging van de Voorafsche polder is 0.70 meter en voor de Nieuwe droogmakerij 1.00 meter. Beide waterpeilen komen in het plangebied voor. Dit vormt een mooie aanleiding voor het landschapsontwerp.





HUIDIGE BEELD

Het huidige beeld van de Kleihoogt is een agrarisch, landelijk lint, veelal met kassen of bedrijfsbebouwing in de 2e lijn. Het beeld wordt in sterke mate bepaald door royale tuinen, bomen en de doorgaande watergang (Bovenwetering). De woongebouwen zijn allemaal vrijstaande woningen, veelal 1 laag met een kap. De bedrijfsbebouwing varieert sterk in het lint. De bedrijfsbebouwing van de Houtlijn is alleen bij de overgang van de N470 zichtbaar. Thans vormt de Kleihoogt de in- en uitrit van de Houtlijn.

Zeer bepalend is het beeld vanaf de N470. De Houtlijn grenst aan de N470 met zijn totale kavel over een lengte van meer dan 900 meter. De huidige opstallen staan dicht op de N470, hetgeen alles te maken heeft met de latere doorsnijding van de N470. Voor de opgave is het beeld vanaf de N470 een belangrijk uitgangspunt.



PROGRAMMA VAN EISEN (PVE) & BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Het programma van eisen is als volgt:

- De uitbreiding moet ontwikkeld worden op terrein welke in eigendom is;
- het plangebied, inclusief de nieuwe uitbreiding, wordt ontsloten via de Kleihoogt. Een tweede entree/ uitgang kan gevormd worden aan de Barnweg. Voor vrachtverkeer wordt eenrichtingsverkeer ingesteld, via Kleihoogt het terrein op en via de Barnweg eruit;
- totale bebouwde oppervlakte voor uitbreiding bedraagt minimaal 4900 meter, in twee fase de eerste fase 2000 m2 en de tweede fase 2900 m2;
- bouwhoogtes zijn 4.50m goothoogte en maximale nokhoogte bedraagt 10 meter;
- een groot deel van de gebouwen zal gebruik worden voor opslag;
- uitstraling geven aan duurzaamheid in de bedrijfsvoering;
- het terrein moet functioneel bruikbaar zijn, voor en rondom schuren voldoende manoeuvreerruimte en ruimte voor tijdelijke opslag, laden & lossen. Langs schuren minimale strook van 8 meter om te staan, uit te stappen en te laden/ lossen met een heftruck;
- de openingen in schuren zoveel mogelijk op het noorden, i.v.m. schaduw op het de lossen hout. Overigens ook meer uit de wind (en regen);
- bochtstralen voldoende ruim voor de truck met oplegger met een lengte tot 18,75 meter (bochtstraal aangehouden in ontwerp= 15 meter);
- geheel van gebouwen, laad- en losplekken, enzovoorts moet functioneren als 1 erf;

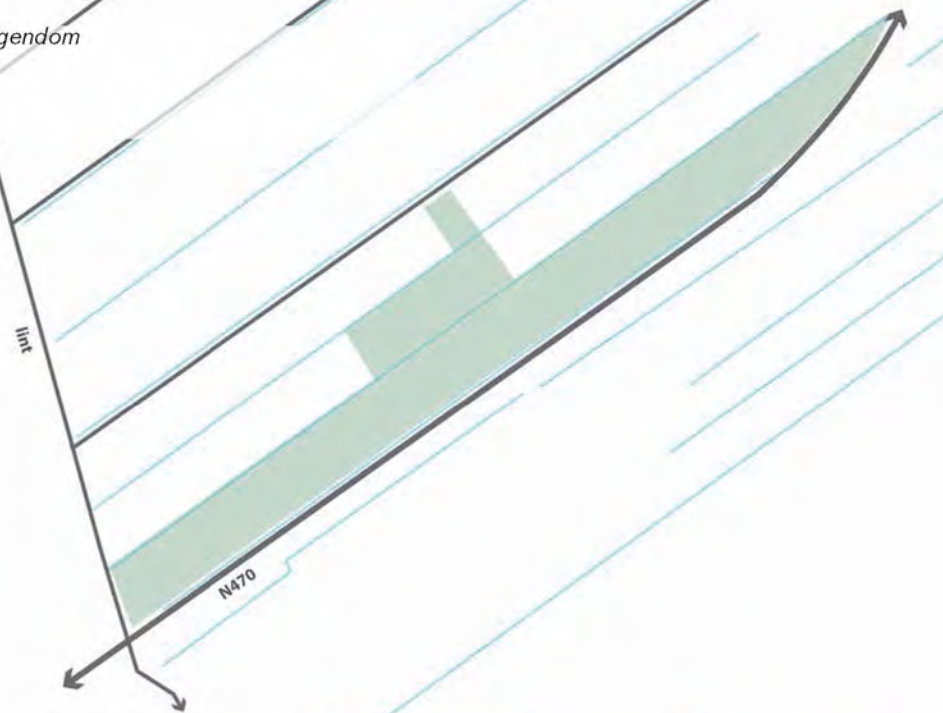
- geheel moet landschappelijk en stedenbouwkundig goed worden ingepast;
- het gebouw- en landschapsontwerp moet uitstralen waar de Houtlijn voor staat/ in werkzaam is. Hout in de architectuur en in het landschapsontwerp is gewenst;
- er dienen watercompensatie maatregelen te worden getroffen bij toename van verharding. Hier is de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland bepalend.

Beleid en ontwikkelingen

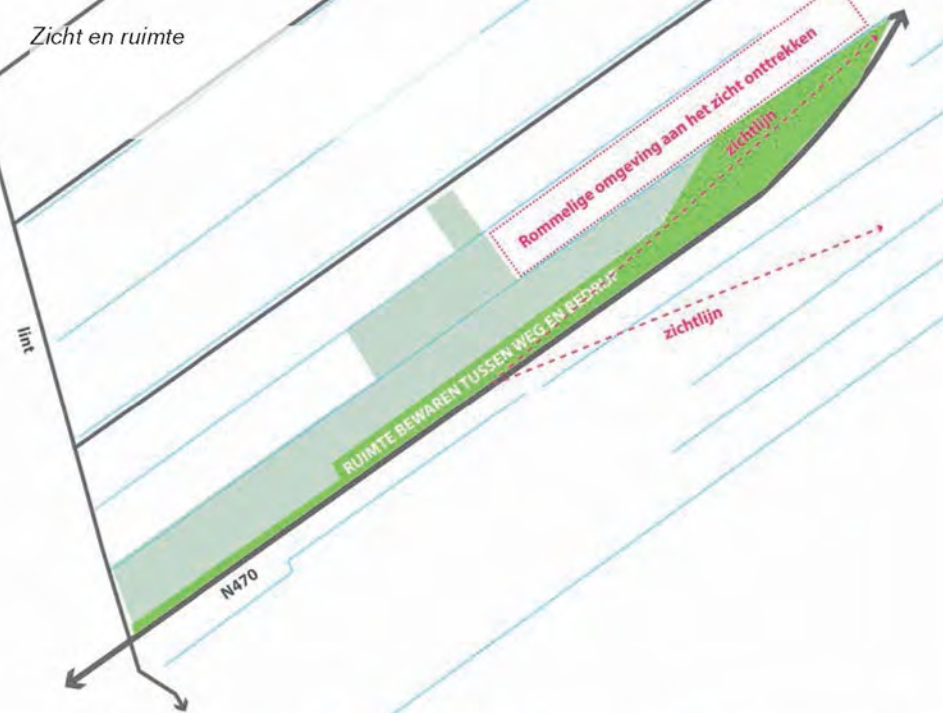
Het voert te ver om hier een uitgebreide verhandeling van het beleid op alle niveau te geven. Hier worden alleen de relevante aspecten beschreven. De ambitie tot uitbreiding is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan, om deze ambitie te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Binnen het provinciebeleid wordt deze uitbreiding bediscussieerd, maar hier lijkt enigszins ruimte in het beleid te ontstaan. Dit is in ontwikkeling.

Het plangebied ligt aan de Pijnackerse zijde van de N470. Aan de andere zijde van de N470 ligt de groenzoom, een natuur- en recreatiegebied in ontwikkeling. Dit is een uitwerking van het beleidsvoornemen een groenblauwe slinger te realiseren tussen Midden-Delfland en het land van Wijk en Wouden. De groenzoom wordt ingericht als een open landschapspark met veel water, rietkragen en graslanden. De groenzoom vormt ook een goede basis voor recreatie (fiets, joggen, wandelen, etc). Het plangebied sluit hier ruimtelijk op aan, alleen de N470 snijdt hier doorheen. Hier liggen kansen om de Groenblauwe slinger extra te ondersteunen.

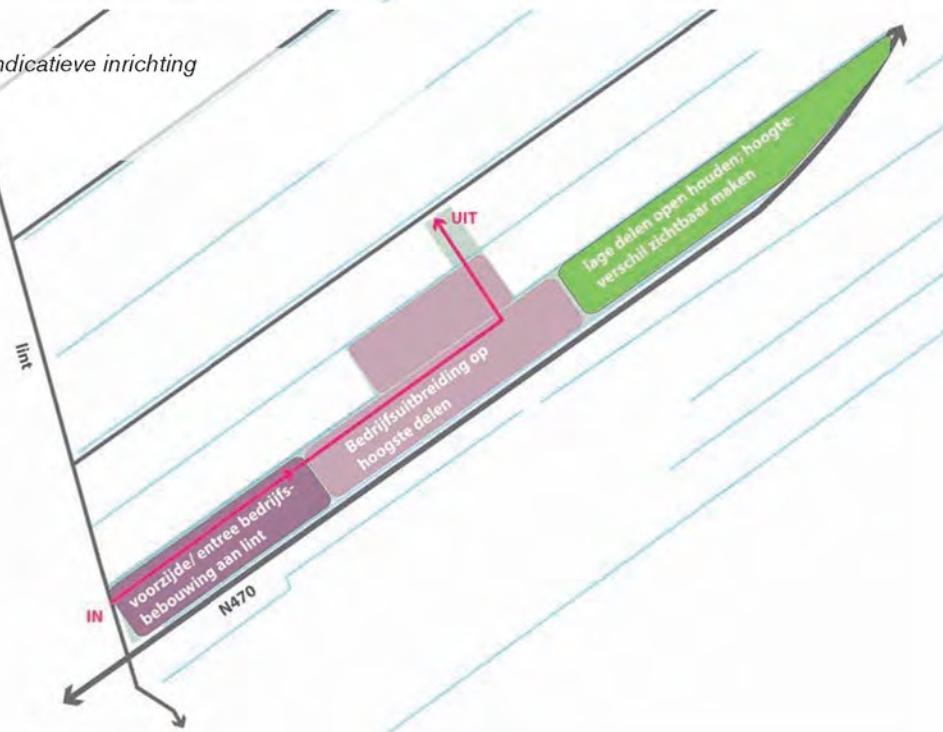
Eigendom



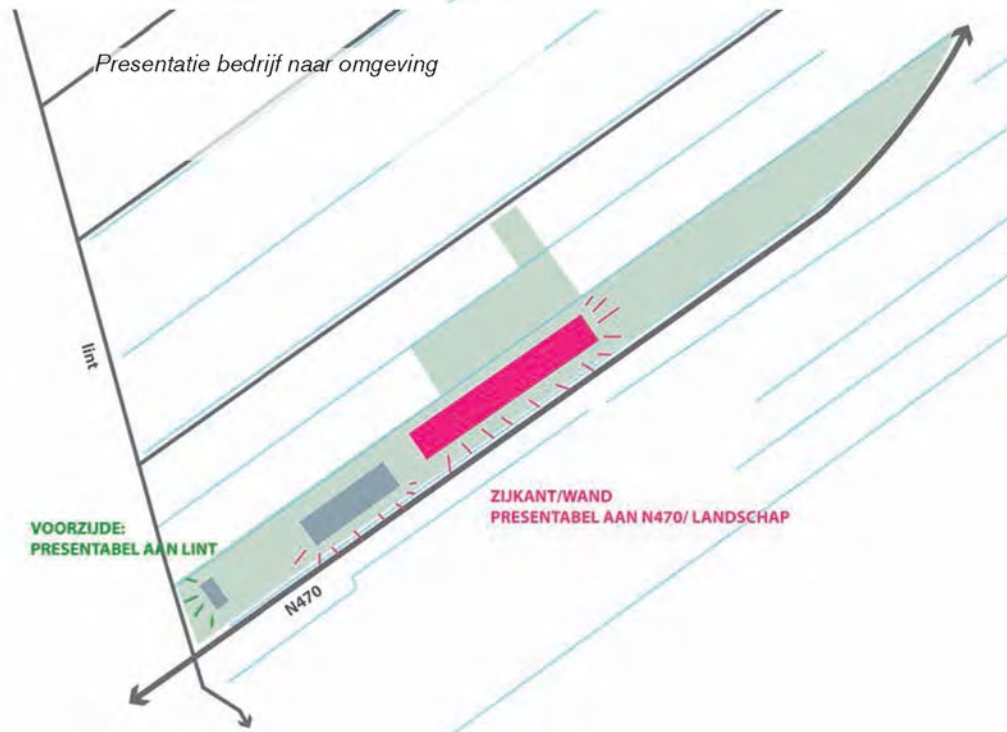
Zicht en ruimte



Indicatieve inrichting



Presentatie bedrijf naar omgeving



1. Zorgvuldige, passende landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen. Rekening houdend met de eigenheid van de plek, *genius loci*.
2. In het verlengde daarvan inspelen op markante hoogteverschillen in het gebied, idem voor peilgebieden. Het plangebied ligt precies op een overgang van twee landschapstypen. Dit kan op het plangebied markant gemaakt worden en mee ontworpen worden. Hoog: kleiigere bodem, hoger waterpeil, logischer om te bebouwen versus laag: moerige, kleiige bodem, lager waterpeil, minder logisch om te bebouwen.
3. Zicht vanaf de N470 is dominant. Dit is de zichtzijde vanuit de omgeving en vanuit het landschap. Hier komen dagelijks duizenden mensen voorbij die zicht hebben op dit kavel. Dit biedt ook de mogelijkheid om het eigene en bijzondere van het landschap zichtbaar te maken, het hoogteverschil en de lengtemaat van het kavel. Door de bebouwing afstand te geven van de doorgaande weg ontstaat er ruimte voor landschappelijke inpassing. De uitstraling van bestaande bedrijven langs de Barnweg (verderop) is niet optimaal, met de landschappelijke inpassing van de Houtlijn zou hierin met een winst geboekt kunnen worden.
4. Zorgvuldig qua maat en schaal (lint versus N470). Het erf blijft zijn adres aan de Kleihoogt hebben. De reeks aan gebouwen die ontstaan zijn familie van elkaar en vormen een eenheid. Ook moeten de nieuwe bedrijfsgebouwen qua schaal en maat zich voegen naar de bestaande, en zoveel mogelijk voegen naar de maat en schaal van het landschap. De inrichting van het erf en het omringende landschap speelt hierbij een essentiële rol. Het is dan ook niet de bedoeling dat de bebouwing zich gaat voegen naar de N 470.
5. De ontwikkeling moet qua beeld iets teruggeven aan zijn omgeving, maar ook waarde toevoegen op het gebied van ecologie en waterhuishouding. De beschikbare ruimte is groot, hier zijn volop kansen om het oppervlakte om water te bergen te vergroten, om natuurvriendelijke oevers te realiseren en om bijzondere natuurwaarde te realiseren. Dit kunnen boomweides zijn, rijen met knotwilgen, natuurvriendelijke oevers en bloemrijke schraalgraslanden. Ecologische gezien lijkt het meest voor de hand te liggen om in te zetten op vliegende fauna (insecten en vogels), amfibieën, vissen en uiteraard op flora. Dit vormt een extra ondersteuning voor de Groenzoom.
6. Het terrein moet functioneel bruikbaar zijn. In het PvE staan de uitgangspunten voor een goed functionerend bedrijfsterrein, inclusief minimale bouwafmetingen. Hieraan zal het ontwerp moeten voldoen. Ook het efficiënt gebruik maken van het kavel is hierbij een randvoorwaarde.
7. De inrichting en materialiteit moet iets verbeelden van de functionaliteit (hout). Het een mooie kans om "levende" of "beeldende" reclame te maken langs de N470. Dit kan door in de architectuur van de bedrijfsgebouwen veel met hout te werken. Ook in de inrichting van het erf kan hout, houtopstanden een rol spelen.

Huidige situatie



Model 'In de lengte'



Model 'Nieuw erf'



Model '3 op een rij'



ONTWERPMODELLEN & VOORKEURMODEL

Met de verschillende ontwerputgangspunten kunnen diverse modellen ontworpen worden. Wij hebben 3 modellen getekend en zijn aan de hand van de modellenstudie gekomen tot een voorkeur. Alle modellen tonen 4900 m² bebouwing. Hier zijn de 3 kort toegelicht:

- Model "in de lengte". Dit model is een verbeterde versie van het vorige model dat besproken is bij de gemeente. In dit model is achter de bestaande schuur met een royalere tussenmaat de nieuwe opstal geplaatst. Ook is de schuur t.o.v. het vorige model iets verplaatst van de provinciale weg af. Waardoor er ruimte ontstaat voor een royale watergang en een rij bomen.

- Model "nieuw erf". Dit model gebruik de ruimte optimaal. Het kavel meer terzijde van het bestaande kavel wordt gebruikt om een nieuw erf te maken. Hier is veel manoeuvreerruimte om te laden en te lossen uit het zicht. De schuren omzomen als het ware het nieuw plein. De nieuw opstallen en de bestaande staan ruim uit elkaar en breken daarmee de lange lengte langs de provinciale weg.
- Model "3 op een rij". Dit model breekt met de lange lengtes langs de weg. Door juist drie nieuwe schuren dwars op te zetten ontstaat een mooi ritme van koppen aan de provinciale wegzijde. Daarbij is de ontsluiting geregeld aan de kopse kant van de schuren, uit het zicht van de provinciale weg.

Model 3 kwam in het overleg met de initiatiefnemer boven drijven als favoriet. Dit is deels ingegeven door functionaliteit, maar ook door beeldkwaliteit. De voordelen op een rij:

- Optimaal gebruik maken van de kavel;
- logische routing en aansluiting op bestaande schuren;
- erf om te laden en lossen op de kopse kanten van de schuren is functioneel;
- voldoende (maar niet oversized) manoeuvreerruimte;
- voldoende afstand tot het buurperceel;
- ruimtelijk opdeling met groen tussen de schuren geeft een aantrekkelijk beeld;
- ritmiek van 3 nieuwe gebouwen met bestaande schuur spreekt aan.





3 OP EEN RIJ

Plaatsing nieuwe schuren

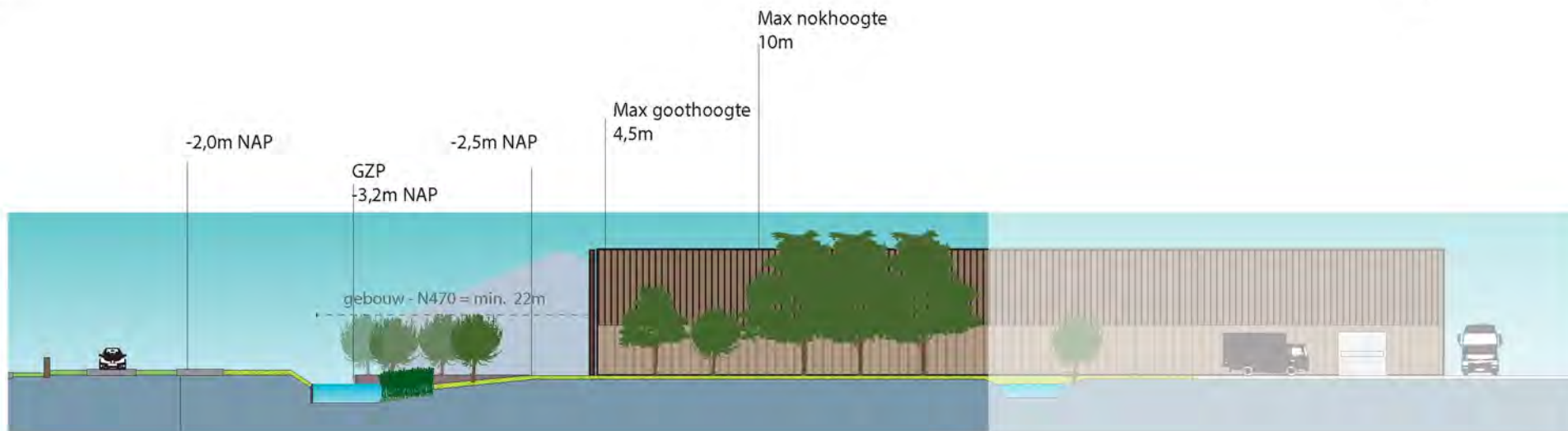
De nieuwe schuren zijn op afstand geplaatst van de bestaande. Hierdoor ontstaat er ruimte voor groen tussen nieuwe en bestaande schuren en wordt voorkomen dat het beeld vanaf de N470 dichtslibt door gebouwen die te dicht bij elkaar staan. De nieuwe schuren zijn dwars op de bestaande schuren geplaatst. Hierdoor wordt de lange lengte langs de N470 doorbroken. De ritmiek van de 3 kopgevels geven een rustig beeld langs de N470 en deze staan op een dusdanige afstand van de weg, zodat een landschappelijk inpassing met een watergang en knotwilgen nog goed mogelijk is. De watergangen zijn verbreed en hebben natuurvriendelijke oevers gekregen. Langs de bestaande



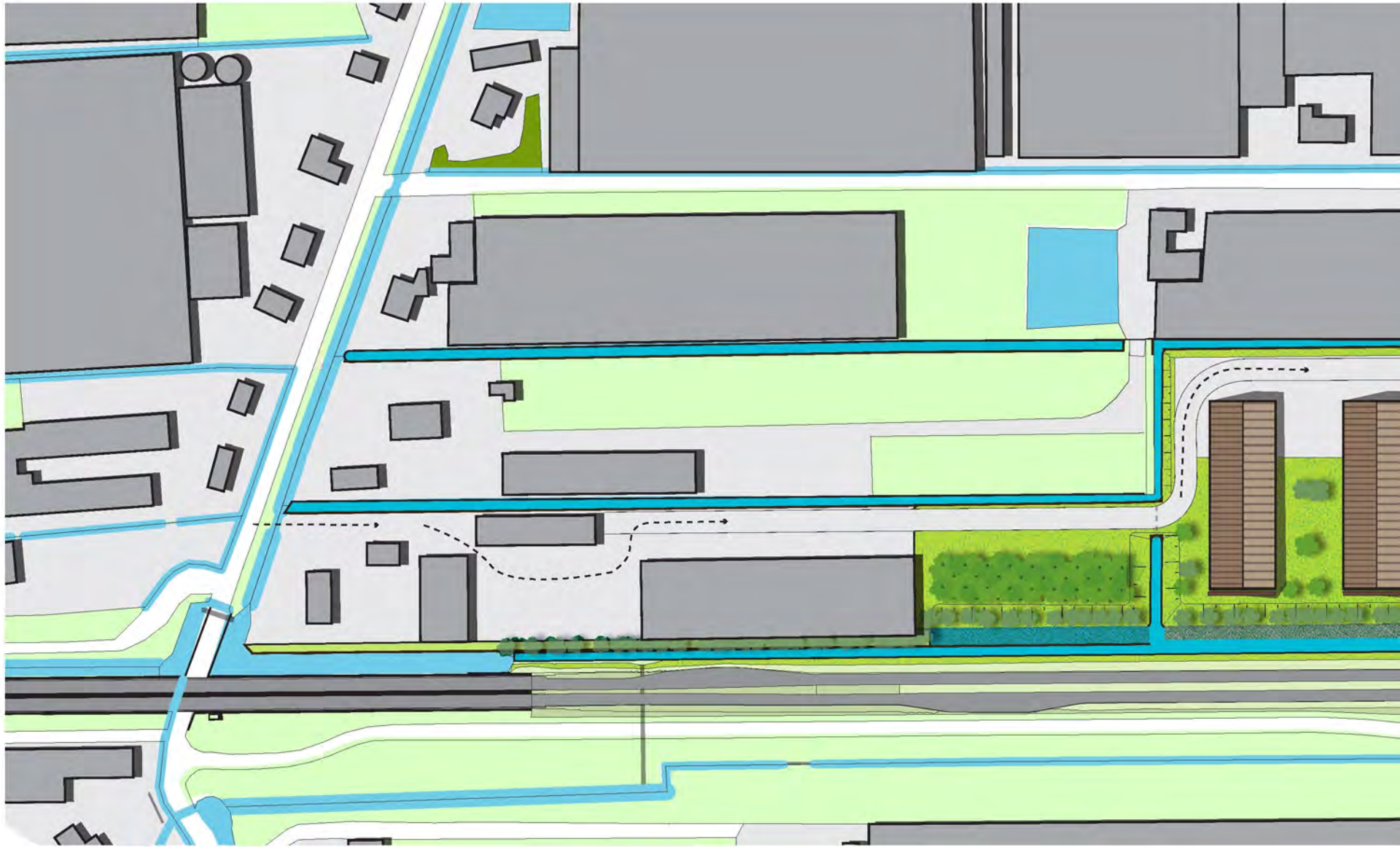
schuur blijft de beschoeiing behouden. De eerste kopgevel (of laatste) staat ter hoogte van het hoogteverschil van de kavel. Hier komen het hoge water van het hoge land en het lage water dichtbij elkaar. Hier zijn geen bomen getekend, om dit verschil zichtbaar te maken. De nieuwe schuur vormt hierbij een mooie referentie, omdat deze op hoogte gebouwd is.

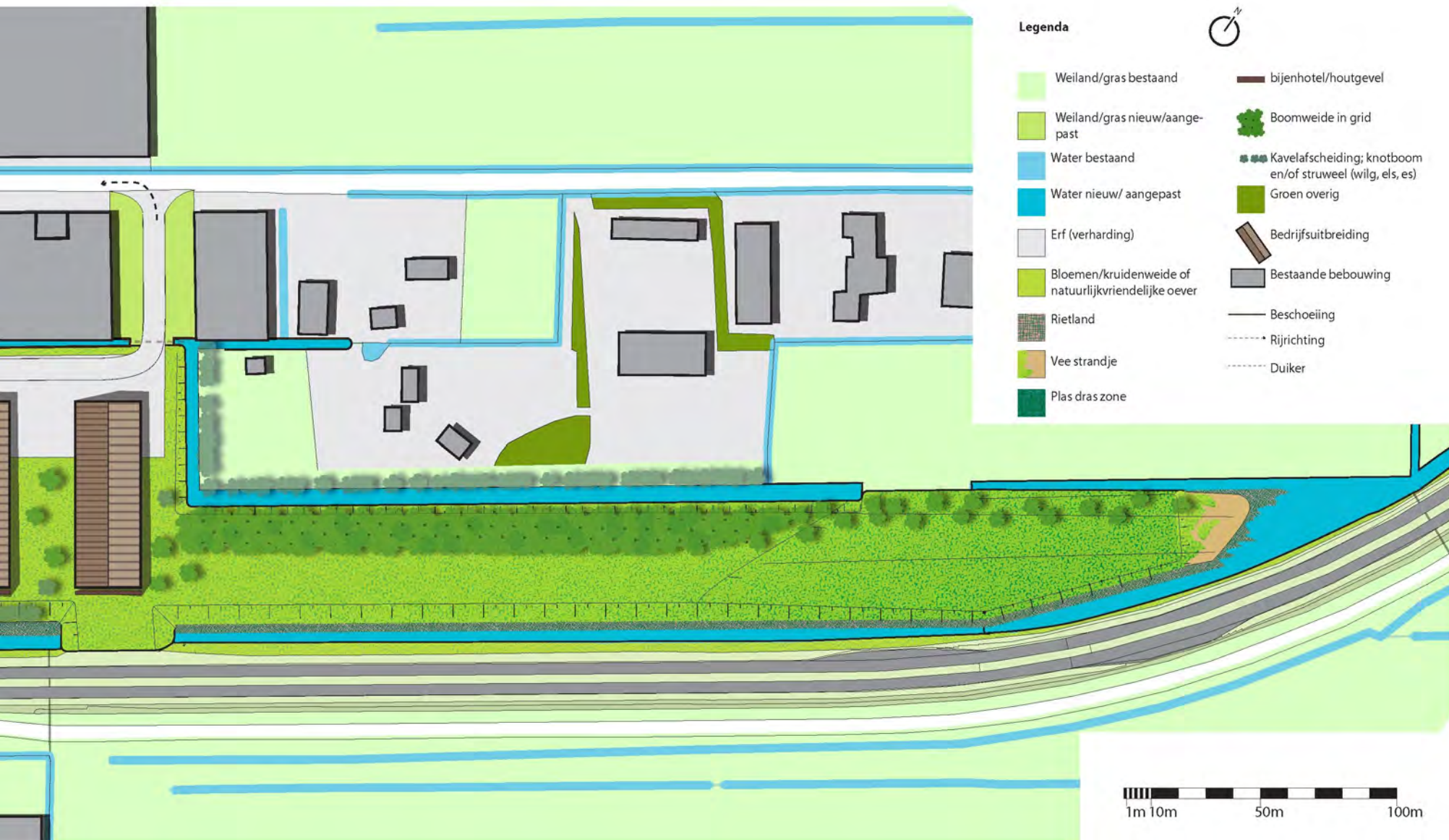
A

A'



Model: 3 op een rij





De ontsluiting

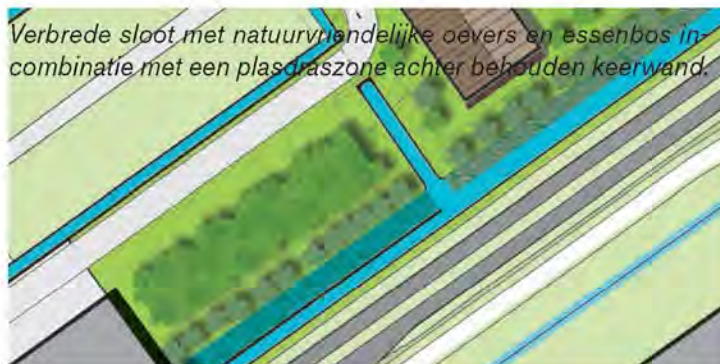
De ontsluiting ligt in zijn geheel achter de opstallen langs (bezien vanaf de N 470). Dat heeft als voordeel dat het laden & lossen, tijdelijke opslag, etcetera, uit het zicht is van de voorbijganger. Hier is voldoende maat voor manoeuvreren. De kopse kanten van de nieuwe schuren staan op een soort plein/ erf, hier is extra ruimte om te draaien en te werken. Voor de ontsluiting is uitgegaan van doorgaand vrachtverkeer bij de Kleihoogt naar binnen en bij de Barnweg naar buiten. De bochtstralen zijn allen 15 meter. Het erf rondom de bestaande gebouwen biedt voldoende ruimte om het parkeren voor bezoekers en werknemers te faciliteren, ook de toename die de uitbreiding met zich meebrengt. Het type verharding is functioneel en zal deels bestaan uit gefundamenteerd en gestort beton en deels uit stelconplaten.



Inpassing

De landschappelijke inpassing heeft op verschillende niveaus plaatsgevonden. Overall wordt er veel ruimte een aandacht aan de landschappelijke inpassing besteed. Er is ruimte (een groot kavel) beschikbaar en de eigenaar wil dat ook graag inzetten om het geheel "mooi aan te kleden".

Bij het inpassingsplan is gekozen om de lange lengte van het kavel te benadrukken. Dat is gedaan door langs de N470 een brede watergang te maken met natuurvriendelijke oevers. Een deel van de keerwand blijft staan, met een plasdras zone erachter.



Ook zijn langs de kanten van het kavel rijen met bomen geplaatst om de lengte richting te versterken.

Het markante hoogteverschil is op verschillende manieren versterkt. Sowieso is er op het hoogste deel gebouwd, hetgeen logisch en gebiedseigen is. Daarnaast staan de meeste boombeplantingen op de hogere delen, en de bomen die niet op de hogere delen staan zijn gestrooid geplant en worden van een

andere soort. Daar waar de twee watergangen elkaar het meest nadere is ruimte gelaten om dat waar te kunnen nemen.



Alle toegepaste bomen zijn inheems en komen van nature voor in deze omgeving. Er zit een verloop in soorten op het erf. Langs de bestaande schuur staan knotwilgen, deze staan langs een bestaande sloot. De knotwilgen worden doorgezet langs de sloot tot aan de nieuwe schuren. Wel wordt de sloot verbreed en voorzien van een natuurvriendelijke oever. De bomen tussen de bestaande schuur en de nieuwe schuren in worden bomen in een grid. Deze bomen mogen groot worden en mogen op termijn weer gekapt en herplant worden. In overleg met de houtlijn zal onderzocht worden welke boomsoort het meest geschikt is. Op voorhand wordt gedacht aan essen. Deze essen staan ook in rijen langs de bestaande kavels en bedrijven langs de Barnweg. Deze bomen nemen een deel van het zicht vanaf de N470 op deze kavels weg. De ruimte voor deze essen is een stuk polder. Hier wordt het grasland extensief beheerd en kan ook gebruikt worden als schapenweide. Hier kan op termijn een bloemrijk

grasland ontstaan. Deze kan een bijdrage leveren aan het leefgebied van insecten, bijvoorbeeld de bij. Op het einde van de Barnweg is een imker gevestigd, zijn bijen zouden ook van het perceel gebruik kunnen maken. Op de kop nabij de Barnweg, is de waterpartij verbreed en is de punt van de wei markant gemaakt. Hier wordt een "strandje" gemaakt voor grazend vee; een deel van de oever ontgraven en opvullen met zand.



De groene ruimte tussen de schuren wordt ingevuld met greppels, bloemrijk grasland en boomgroepen. Deze bomen mogen iets kleiner blijven en extra sierwaarde inbrengen op het terrein.



Watercompensatie

Gebruikmakend van de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland kan een schatting worden gemaakt hoeveel watercompensatie nodig is.

- Er wordt ca. 10.300m² verharding toegevoegd binnen één peilgebied.
- Hiervoor dient ca. 2400m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd (=1200m³ berging).
- In het betreffende peilgebied wordt ca. 2500m² gecompenseerd (inclusief rietland).
- In totaal wordt in het ontwerp ca. 4500m² nieuw water gerealiseerd (inclusief rietland) binnen twee peilgebieden. Beide peilgebieden wateren af op hetzelfde gemaal.
- Berging op taluds mag meegenomen worden, dit is nu nog niet meegerekend.

In nader overleg met het Hoogheemraadschap dient bepaald te worden of het nieuw te realiseren water in het oostelijk peilgebied ook meegenomen mag worden bij de benodigde watercompensatie.

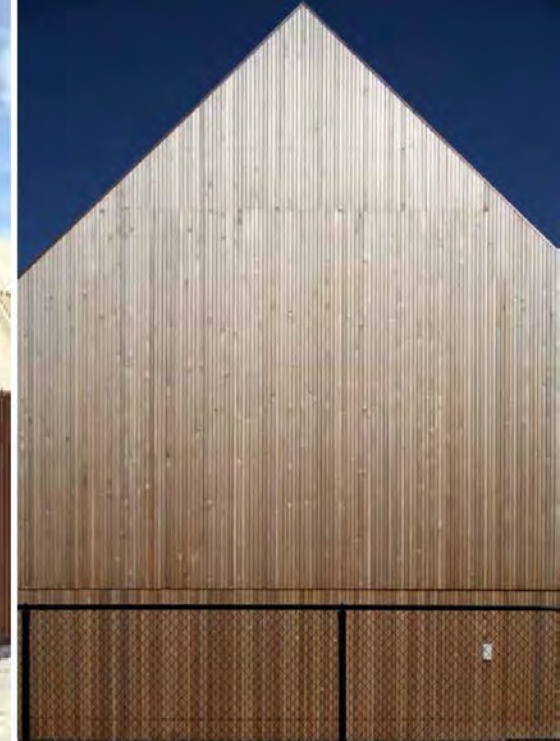
Duurzaamheid

De Houtlijn is al jaren bezig met duurzaamheid. Zij verzamelen alle restproducten, inclusief zaagsel, en laten dat verwerken tot stroom. Verder wordt al het regenwater dat afkomstig is van het erf opgevangen en gezuiverd met filters en weer teruggebracht in het systeem.

Met de bouw van de nieuwe schuren wil de Houtlijn nog een stap maken en is zoekende wat kan en rendeert. Zaken waar op het ogenblik aan gedacht wordt:

- Water van de daken opvangen in het gebied en middels greppels en rietkragen op laten stromen naar het polderstelsel. Dat brengt extra zuivering en vertraging met zich mee.
- Het realiseren van groene daken. Groene daken geven een natuurlijke uitstraling, deze zorgen voor extra vertraging met de afvoering van regenwater en voegen extra biodiversiteit toe in een gebied.
- Het realiseren van zonnecellen. Hier is de Houtlijn al geruime tijd mee bezig, maar tot op heden kan het nauwelijks renderen. Wel gaat onderzocht worden of een derde de panelen wil plaatsen op hun dak. Hierbij moeten de zonnecellen ook echt het dak vormen, dus geen lelijke los opgelegde systemen.
- Zonne-akker is hier landschappelijk minder wenselijk, ook het risico op verblinding is groot. Doorgaan met het opvangen van restproducten en deze inzetten voor energiewinning. Hierin kan ook de biomassa van het erf een rol spelen.
- Door extra natuurvriendelijke oevers te realiseren wordt er meer ecologische kwaliteit in het gebied gebracht.

REFERENTIE ARCHITECTUUR



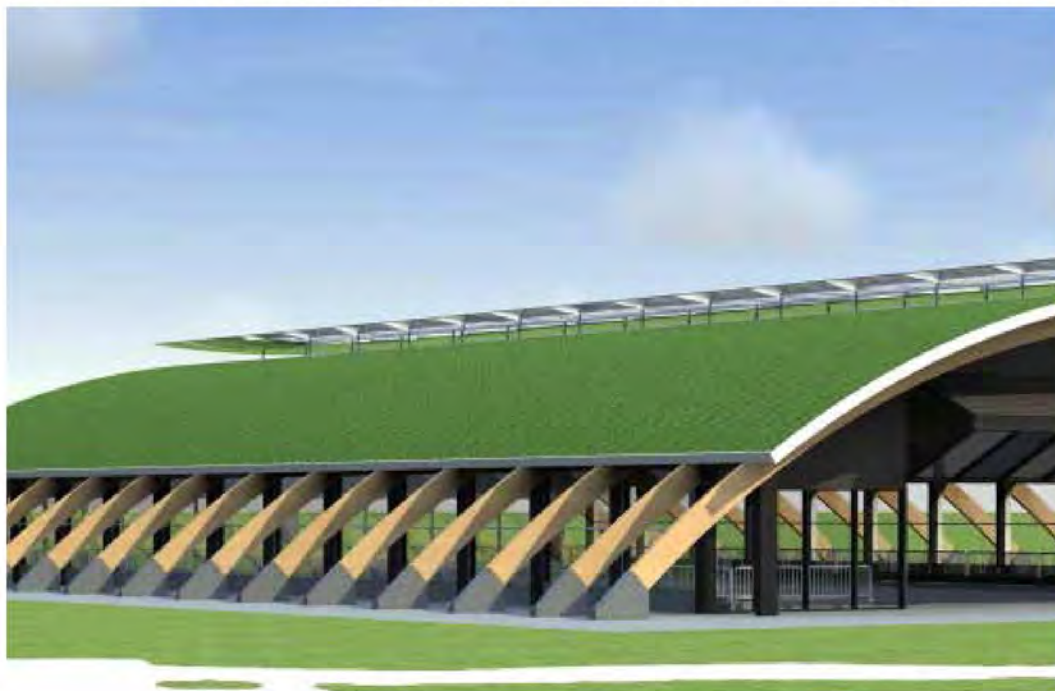
AANZET TOT BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit is essentieel voor ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerp is beschreven aan welk beeld het landschap zal voldoen. Voor de opstellen is het ook goed om een kader te scheppen waarbinnen deze gebouwd kunnen worden.

- Het moeten eenvoudig, herkenbare massa's zijn. Dus robuuste schuren die als zodanig herkenbaar zijn, het archetypische schuur. Het is goed denkbaar dat hier enkele markante bewerkingen van de hoofdmassa gedaan worden, bijvoorbeeld door de gootlijn te laten keren.
- De drie schuren tonen verwantschap, ze mogen alle drie hetzelfde zijn, ze mogen familie van elkaar zijn en enigszins verschillen, maar ze mogen niet alle totaal verschillend zijn.
- De gevel straalt uit waar de Houtlijn voor staat, in handelt, dat is hout. Een houten gevel lijkt hier logisch. Hout wordt op een verfijnde manier toegepast, bij voorkeur in een verticale verwerking. Dit refereert meer aan droogschuren en houten opslagloodsen. Ook wordt de schuur minder pompeus van verticale geveldelen.
- De schuren krijgen een landelijke, natuurlijke uitstraling door de basisvorm, door het materiaal, maar ook door een terughoudend kleurgebruik (waar kleur nodig is).
- De constructie mag gezien worden, zeker als deze van hout is.
- Openingen in de schuren liggen vooral aan de noordzijde van de schuur. Uit het zicht van de N470, maar ook in de schaduw (gunstig voor het hout).
- Kopse zijden langs de N470 dus schoon houden van openingen en "gedoe".
- De Houtlijn mag markant terugkomen. Liever geen losse borden, spandoeken, etc, maar een robuuste oplossing integreren in de gevels.
- De verharding van het erf is functioneel en van beton, gestort of in de vorm van stelconplaten.

REFERENTIE GEVELAANKLEDING





REFERENTIE LANDSCHAP



Houten gevel met ecologische functie: een bijenhotel



Houten gevel met ecologische functie: een bijenhotel

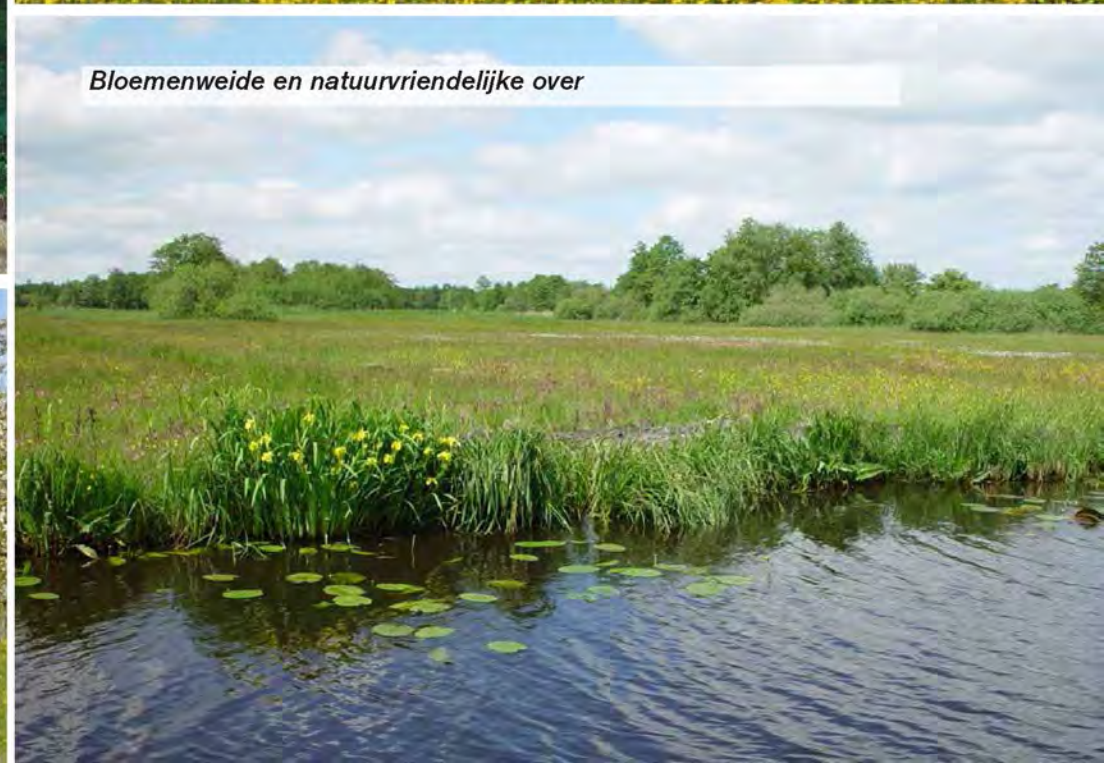


Boomgaard/ houtakker

Bloemenweide en houtlint



Bloemenweide en natuurvriendelijke over





Boomgaard/ houtakker



Vee strandje



Verbrede sloot met rietoever



Landschappelijk inpassing: Knotbomen



Natuurvriendelijke oever; rietvegetatie

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

1e Sweelinckstraat 30

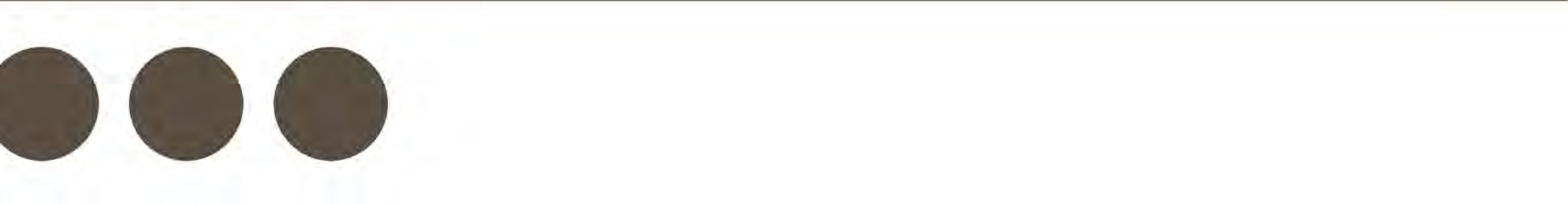
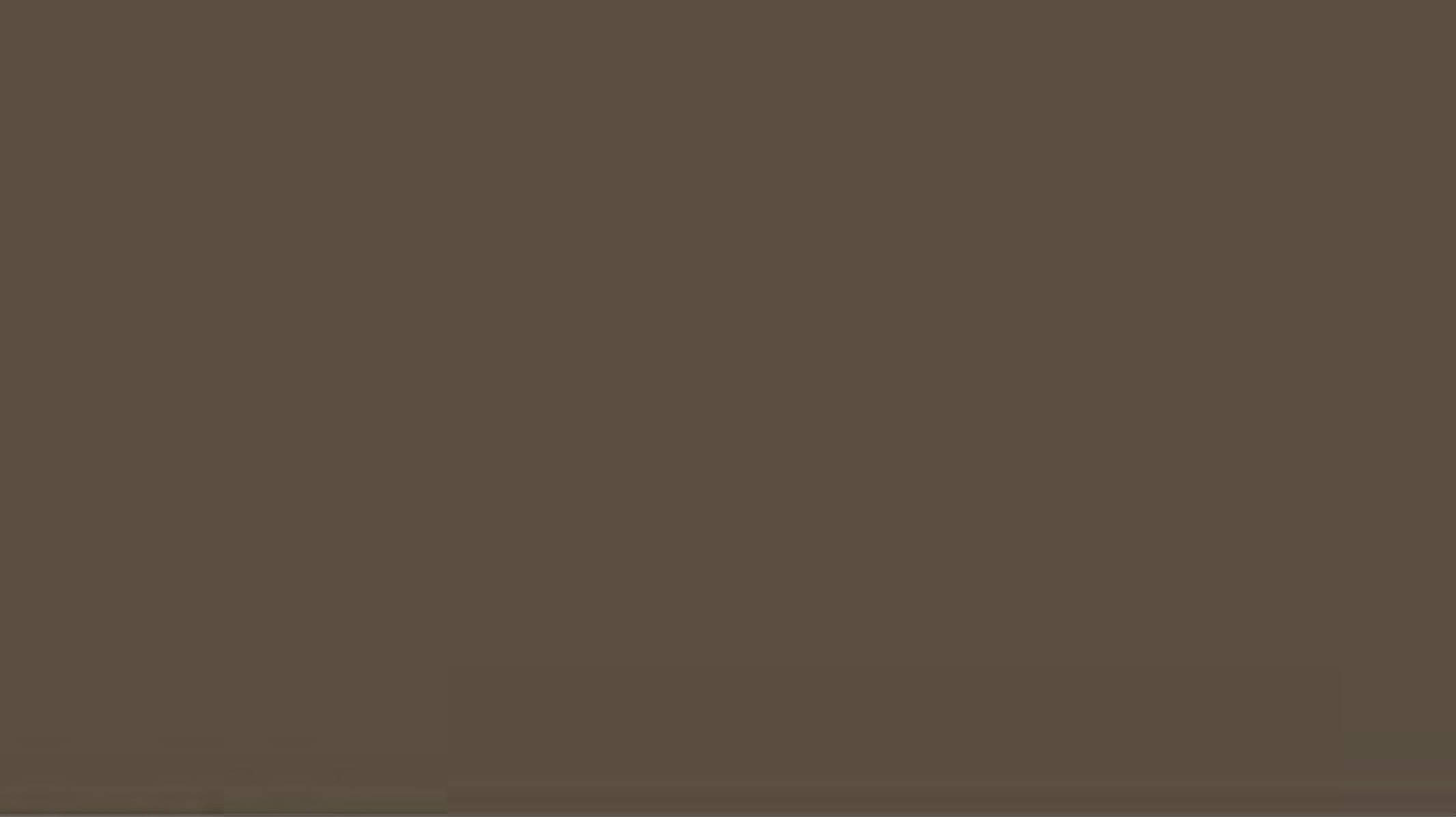
2517 GD Den Haag

T 070 3554407

F 070 3061618

den-haag@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl



Bijlage 2:
Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	-slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	-bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	-vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	-vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	-vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	-loenslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	-vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	-conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	-roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	-verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	-verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	-verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	-vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	-vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservefabrieken:						
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	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	-melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	-melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	-overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	-consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	-p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	-p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	-p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	-p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	-drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	-mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	-mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	-v.c. < 7500 kg-meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	-v.c. >= 7500 kg-meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	-Suikerwerkfabrieken met suiker-branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	-Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	-theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	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
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

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-	-						
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-	-						
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING 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
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.e. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.e. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.e. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.e. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.e. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-	-						
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK.- IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.e. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.e. >= 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.e. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.e. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische 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 PRODUKTEN 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 GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.e. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.e. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.e.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		EUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.e. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.e. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
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.e. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.e. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.e. >= 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.e. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.e. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.e. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.e. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, - v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.e. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.e. >= 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 productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.e.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.e. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-	-						
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	- p.e. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.e. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.e. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.e. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-	-						
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken 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, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER- ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26,33	-	-						
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-	-						
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen 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						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.e. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-	-						
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen-voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 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	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
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
41	36	-	-						
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
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						

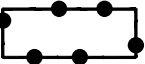
SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-	-						
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en 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, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-	-						
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		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
63	52	-	-						
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-	-						
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-	-						
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	-						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
74	63,69tm71,- 73,74,77,78,-80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
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	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:						
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	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
93	96	-	-						
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
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

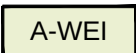
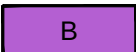
VERBEELDING



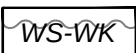
Plangebied

 Plangebied

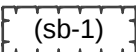
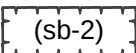
Enkelbestemmingen

-  A-WEI Agrarisch - Weide
-  B Bedrijf
-  W Wonen

Dubbelbestemmingen

-  WR-A4 Waarde - Archeologie 4
-  WR-A5 Waarde - Archeologie 5
-  WS-WK Waterstaat - Waterkering

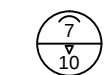
Funcctieaanduidingen

-  (sb-1 specifieke vorm van bedrijf - 1
-  (sb-2 specifieke vorm van bedrijf - 2

Bouwwlakken

 bouwwlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VASTGESTELD

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
11/04/2017 t/m 22/05/2017	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT USER	22-5-2017 Wout

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Oostland-Berkel, 3e partiële herziening
De Houtlijn b.v.

IDN	NL.IMRO.1621.BP0120H03-VAST		
WERKNR.	124.316.00	FORMAAT	A2
SCHAAL	1:2000	PROJECTMAP	J:\124\316\003\Projectresultaat\verbeelding.dwg
DATUM	6 juli 2017	BESTAND	RO-BP-12431600-Houtlijn-VST1.dwg
GETEKEND	whl	BLAD	--



KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

