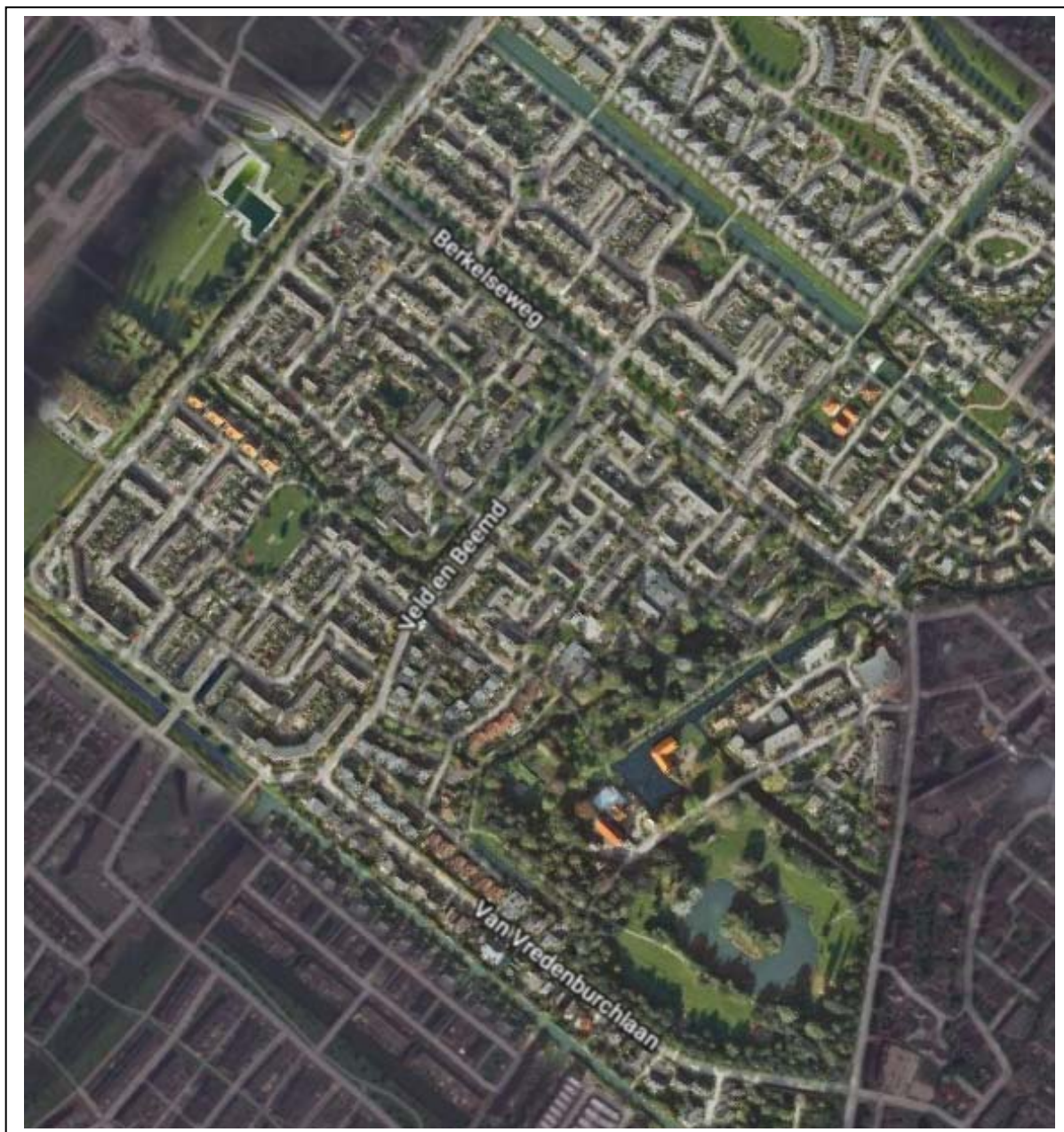


Bestemmingsplan “Boterdorp 2018”



29 november 2018

vast te stellen

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Boterdorp 2018”

vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0185-VAST
Werknummer: 162100.20171822
Datum: 29 november 2018

**Adviesbureau
Rho adviseurs voor leefruimte**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept		<i>1^e concept</i>	<i>Belangrijkste aanpassingen</i>
		<i>2^e concept</i>	
Voorontwerp	4 april 2018		
• Inspraak	17 april t/m 14 mei 2018		
• Overleg	5 april t/m 14 mei 2018		
Ontwerp	19 juni 2018		<i>Ter inzage legging was van 26 juni t/m 6 augustus 2018</i>
Vaststelling			

Projectleider gemeente:

Reint Honders

Contactpersoon gemeente:

Reint Honders

TOELICHTING

*Bestemmingsplan "Boterdorp 2018"
Toelichting
vast te stellen*

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Bedoeling van het plan	9
1.2	Bij het plan behorende stukken	9
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.4	Geldende ruimtelijke planregelingen	10
1.5	Planvorm	10
1.6	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Historische context	11
2.2	Ruimtelijk karakteristiek	11
2.3	Functionele karakteristiek	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	21
4.1	Ruimtelijke aspecten	21
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	21
4.3	Natuur	25
4.4	Milieuaspecten	27
4.5	Waterhuishoudkundige aspecten	32
4.6	Verkeer en parkeren	36
4.7	Kabels en leidingen	36
Hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3	Handhavingsaspecten	44
Bijlage bij de toelichting		47
Bijlage 1	Adviesrapport Boterdorp Gebiedsinventarisatie, DCMR Milieudienst Rijnmond, 6 oktober 2017	
Bijlage 2	Nota inspraak en overleg “Boterdorp 2018”, d.d. 19 juni 2018	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Bedoeling van het plan

Op 27 november 2008 is het bestemmingsplan 'Boterdorp' vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk geworden op 30 april 2009. Omdat het bestemmingsplan een looptijd heeft van 10 jaar, wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Uitgangspunt voor deze actualisatie is de vigerende regeling, aangevuld met nieuw beleid en wetgeving.

1.2 Bij het plan behorende stukken

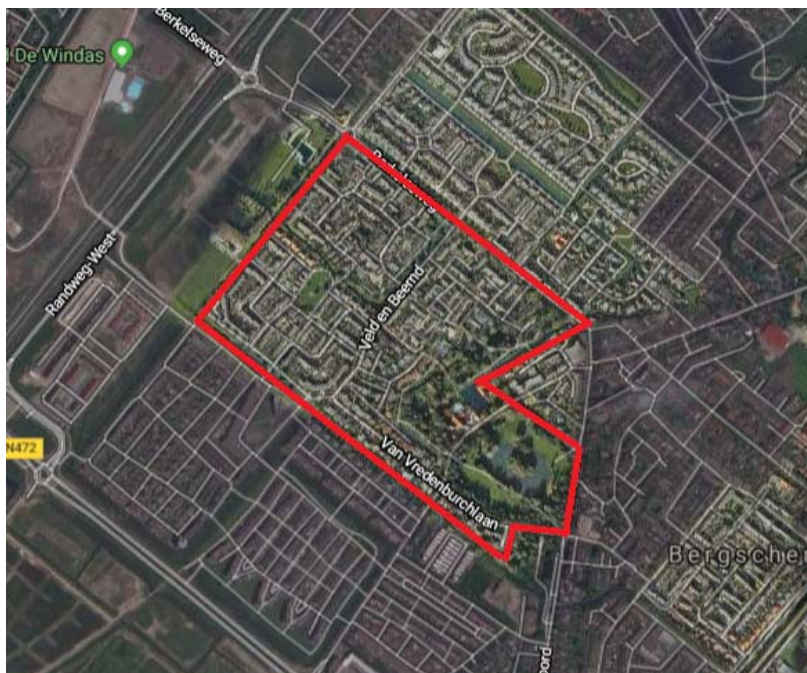
Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan worden uiteengezet. Tot slot maken enkele bijlagen deel uit van de toelichting en de regels.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de woonwijk Boterdorp die ten westen van het centrum van Bergschenhoek ligt (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Berkelseweg en de watergang aan de achterzijde van de percelen van een aantal woningen aan De Akker aan de noordoostkant;
- de watergang evenwijdig aan de Smitshoek/Vlaggemansdreef en de rand van de Leeuwenkuil met de Bergweg-noord aan de zuidoostkant;
- de watergang evenwijdig aan de Van Vredenburglaan in het zuidwesten;
- de Maria Enzersdorflaan in het noordwesten.





Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.4 Geldende ruimtelijke planregelingen

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan “Boterhoek” dat op 27 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk geworden is op 30 april 2009.

1.5 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid. De regeling maakt het mogelijk de bedrijfsbestemming te wijzigen naar wonen. Op de verbeelding is hiervoor een wetgevingszone - wijzigingsgebied opgenomen. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de planregels.

1.6 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is de plansituatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader toegelicht. De sectorale en milieuhygiënische onderzoeken zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Historische context

De kern van Bergschenhoek kent als droogmakerij een ondergrond bestaande uit wadplaat- en kwelderafzettingen ontstaan in de periode waarin de zee een grote rol speelde in het gebied.

Door de zeespiegelstijging en vele overstromingen in het gebied, zijn tot ver in het huidige binnenland zeeafzettingen te vinden. Waar nu de kern van Bergschenhoek ligt, was in de Late Prehistorie de grens tussen zeekleigebied en veengebied. Hoewel in het gehele duinengebied ten westen van de kern bijna onafgebroken bewoning plaats vond, is ter plaatse van de kern pas sprake van occupatie vanaf de Late Middeleeuwen (vanaf 1000 na Christus); het veengebied werd na het kleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. De bebouwingsstructuur van de kern van Bergschenhoek is zoals die van een polderdorp, inclusief een dicht tot halfopen polderlint met bebouwing van voor 1850. Polderlinten zijn voornamelijk te vinden aan weerszijden van riviertjes, weteringen en kanalen en wegen. De oorspronkelijke bebouwing bestond uit boerderijen op de koppen van de kavels. In de loop van de tijd is er veel bebouwing tussengevoegd, of hebben meer grootschalige uitbreidingen (woonwijken, industrie en bedrijventerreinen) in het achtergelegen gebied plaatsgevonden.

2.2 Ruimtelijk karakteristiek

De historische structuur is duidelijk herkenbaar in de hedendaagse kern van Bergschenhoek. Het centrum ligt op de plaats waar drie radialen samenkomen. Deze radialen bestaan uit de Berkelseweg, de Dorpsstraat/Oosteindseweg en de Dorpsstraat/Bergweg-noord. Het plangebied ligt ten westen van het centrum. Het gebied bestaat voornamelijk uit woningen en het dorpspark 'De Leeuwenkuil' met een waterpartij en meerdere watergangen. Het totale plangebied wordt begrensd door de wegen Maria Enzersdorflaan, de Van Vredenburglaan, de Bergweg-noord/Dorpsstraat en de Berkelseweg. Van de interne wegenstructuur is de Veld en Beemd de belangrijkste weg.

De bebouwing bestaat uit diverse typen woningen en maatschappelijke functies. De woningbouw wordt gevormd door rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. De structuur van het plangebied kenmerkt zich vooral door woonerven. Aan de zuidkant van het plangebied liggen langs de Van Vredenburglaan grote kavels met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit het dorpspark 'De Leeuwenkuil' met daarin de katholieke kerk en een appartementencomplex.

2.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied omvat een woonwijk van de kern van Bergschenhoek en ligt nabij het centrum.

In het gebied zijn woningen en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit drie basisscholen. Twee hiervan bevinden zich aan de rand van het dorpspark. Daarnaast is in het park een kerk met bijbehorende begraafplaats aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Zo wordt in de Structuurvisie beschreven in welke infrastructuurprojecten de komende jaren wordt geïnvesteerd en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucodities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Nationale belangen

Voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar onderstaande nationale belangen. Deze zijn – direct of indirect – ook opgenomen in het Barro, waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. De volgende belangen zijn relevant voor het plangebied:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.
2. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
3. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
4. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
5. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, dient in het wijzigingsplan duidelijk te worden dat men voorziet in duurzame verstedelijking.

Voorliggend plan is niet in strijd met Rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

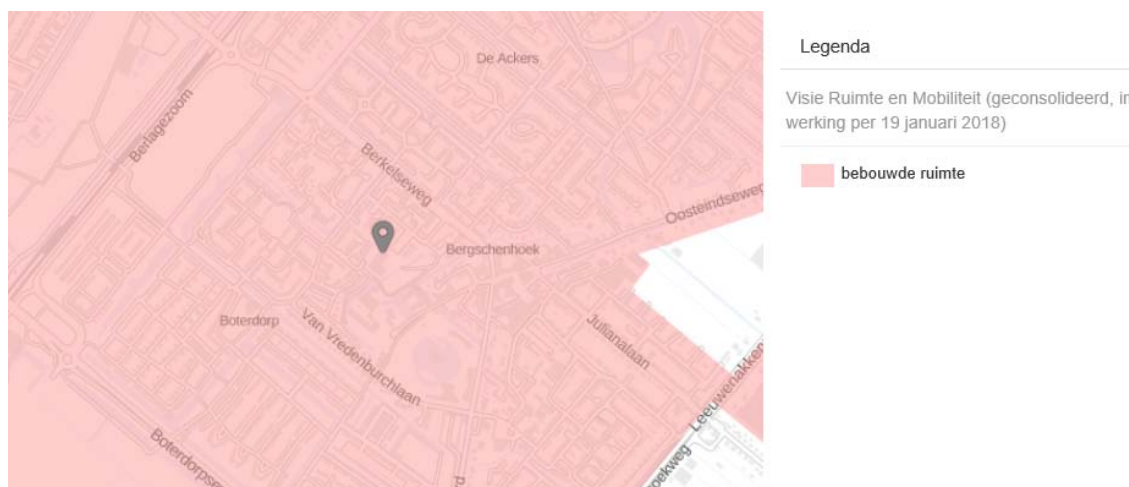
Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden.

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.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.



Figuur 3.1 Plangebied binnen het bestaand stads- en dorpsgebied

In artikel 2.1.1 van de Verordening Ruimte is de provinciale invulling van de ladder opgenomen.

Op grond van lid 1 moet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende eisen:

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

In lid 2 is het begrip bestaand stads- en dorpsgebied gedefinieerd als bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid en daarmee aan de eerste trede van de ladder uit de Bro.

In artikel 1.1 van de verordening wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen, en onder ruimtelijke ontwikkeling een nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, dient in het wijzigingsplan duidelijk te worden dat men voldoet aan de provinciale eisen van duurzame verstedelijking. Overigens ligt het plan ook binnen het BSD, zoals in figuur 3.1 is te zien. Voorliggend plan is niet in strijd met provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

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

Doelen van de structuurvisie zijn:

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

Het plangebied is op de Structuurvisiekaart aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied' en gedeeltelijk gelegen in de cirkel 'studie communitycenters in stedelijk gebied' (zie figuur 3.2). De structuurvisie stuurt op kwaliteitsverbetering van het bestaande stedelijke gebied en binnen de centrumfunctie van bestaande dorpskernen. Met 'zorgzame wijken' wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten die erop gericht zijn ervoor te zorgen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Een compleet aanbod van goed bereikbare voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Kwaliteitsverbetering van openbaar groen met voldoende speelplaatsen en voldoende parkeerplaatsen verdient ook extra aandacht.

Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde. Waar mogelijk worden kansen benut voor het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven en functies (die qua schaal en/of activiteit niet meer passen in de stedenbouwkundige structuur) uit de kernen. Bij inbreiding wordt gewaakt voor teveel verdichting, om het landelijke groene (suburbane) karakter van de gemeente te behouden.

De gemeente is voorstander van het concentreren van kleinschalige voorzieningen in wijken en de realisatie van een aantal communitycenters, binnen het stedelijk gebied. Waar mogelijk benutten wij hiervoor kansen. Het gehele stedelijk gebied is zoekgebied. Dit is symbolisch weergegeven op de kaart. De wens is om voorzieningen bij elkaar te brengen in een flexibel gebouw. Dit is efficiënter en functies kunnen elkaar versterken. Door het bij elkaar brengen van voorzieningen in bereikbare dienstencentra kunnen mensen langer zelfstandig wonen.

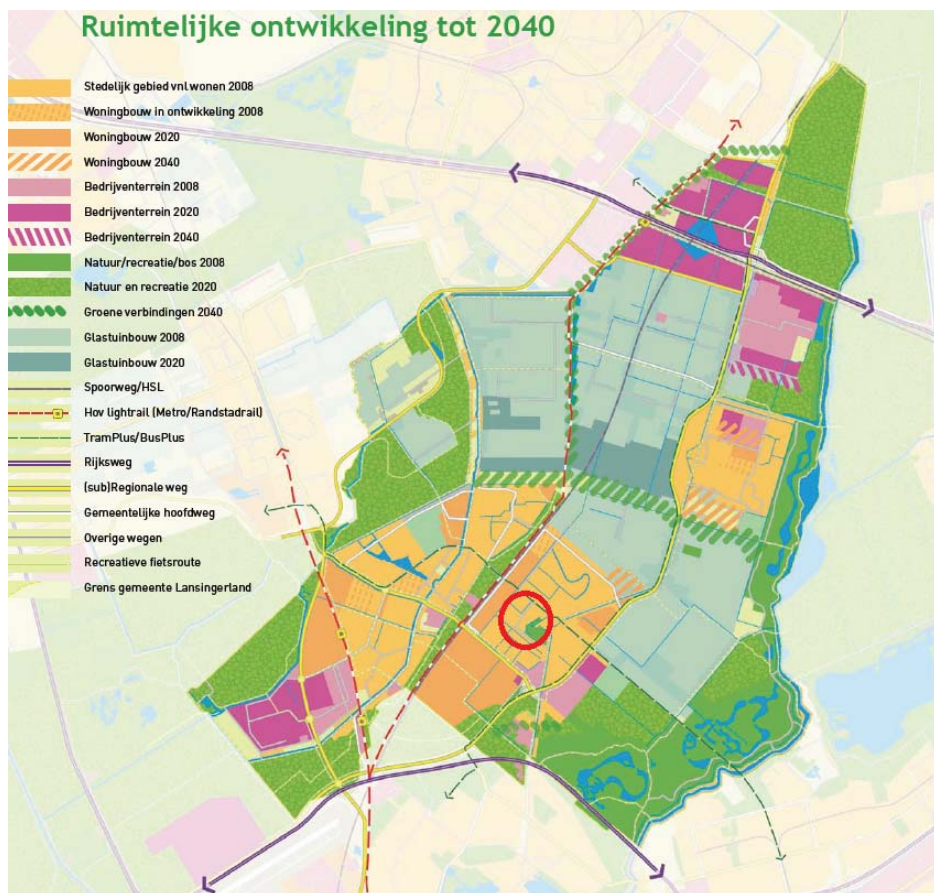


In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- Het wensbeeld is dat Lansingerland uitgroeit tot een suburbane gemeente met een meer-
voudige functionaliteit wonen, werken en recreëren. Ondanks de sterke groei en de verande-
rende bevolkingssamenstelling onderscheidt Lansingerland zich als groenstedelijke gemeen-
te van de stedelijke omgeving.

*Bestemmingsplan “Boterdorp 2018”
Toelichting
vast te stellen*

Op termijn moet een logische opbouw van dit woongebied ontstaan. Het centrum van Berkel en Rodenrijs ontwikkelt zich tot het hart van dit gebied. De centra van Bergschenhoek, Wilderszijde en Westpolder worden de voorzieningencentra van de omliggende wijken. Het Annie M.G. Schmidtpark is een stadspark in het hart van dit woongebied.



Figuur 3.3 Uitsnede toekomstvisie Lansingerland en plangebied (rode cirkel)

Het plangebied is in de toekomstvisie gedeeltelijk aangeduid als 'Stedelijk gebied vnl. wonen 2008'.

3.3.3 Woonvisie 2015 - 2020

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

De Woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'.

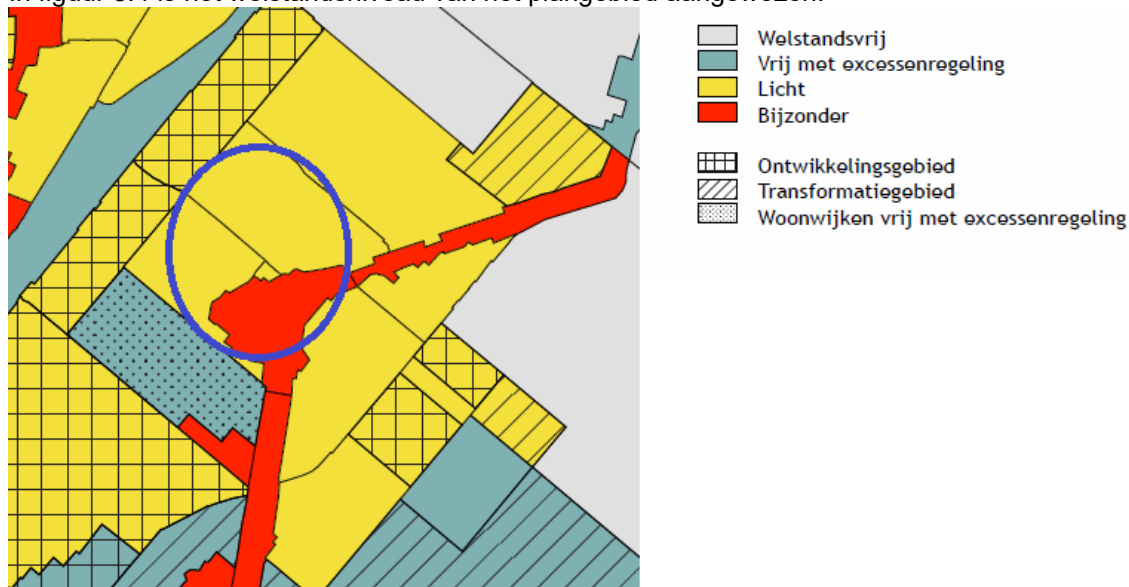
Hierin wordt het beeld geschetst van een gemeente waar je dichtbij de stad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatie. Het woningaanbod is gedifferentieerd en binnen variaties van de leefomgeving is er een sterk gevoel van sociale samenhang, ruimte en veiligheid waarbij veel groen in de directe nabijheid beschikbaar is.

3.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

- maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- glastuinbouw: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- lintbebouwing: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- recreatiegebieden: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- water: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

In figuur 3.4 is het welstandsniveau van het plangebied aangewezen.



Figuur 3.4 Uitsnede Welstandnota en globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke structuur- en toekomstvisie. Zo is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitplaatsen van een bedrijf (dat qua activiteit niet meer past in de stedenbouwkundige structuur). Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, dient in het wijzigingsplan rekening te worden gehouden met het geldende welstandsniveau. Voorliggend plan is niet in strijd met gemeentelijke belangen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied is opgebouwd uit verschillende stedenbouwkundige structuren. De gemeente streeft naar het behoud en waar mogelijk versterking van deze structuren. De structuur wordt mede bepaald door de inrichting van de percelen. De architectonische vormgeving van het gebied dient daarom ook zoveel mogelijk behouden te blijven. In de regels zijn bouwbepalingen opgenomen waarmee de bestaande en te behouden en/of te versterken stedenbouwkundige structuur van de woonwijk wordt gegarandeerd, maar waarin tevens een bepaalde mate van flexibiliteit is verwerkt ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden.

Voor de goot- en bouwhoogtes van de woningen is uitgegaan van een standaardmaatvoering van twee bouwlagen met een kap. Dit resulteert in een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bebouwingshoogte van 11 meter. Het overgrote deel van de woningbouw in het plangebied voldoet aan deze maatvoering. Voor de woningbouw die qua stedenbouwkundige structuur voor het plangebied van belang is, is qua maatvoering maatwerk toegepast. Op deze wijze wordt de karakteristieke woningstructuur van Boterdorp behouden.

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.2.1 Archeologie

Toetsingskader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

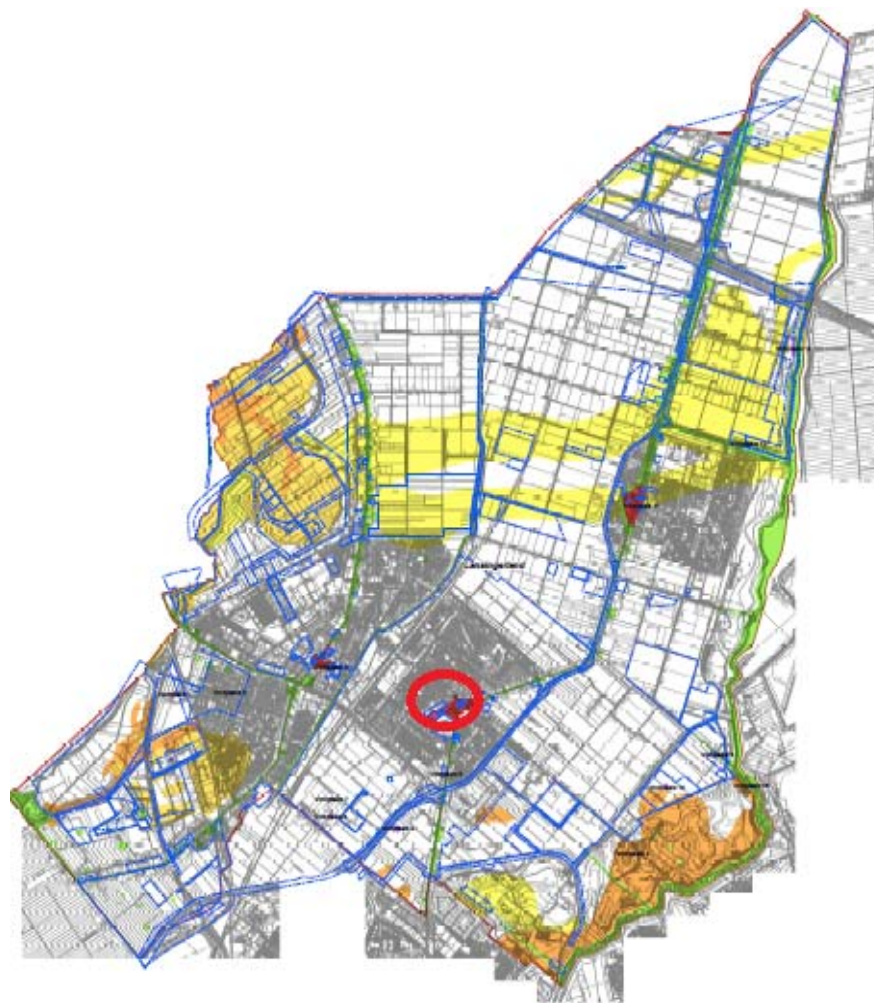
Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland hecht belang aan de bescherming van haar archeologisch erfgoed. Ze onderschrijft de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Valletta waarop de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is gebaseerd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het eigen bodemarchief op zich. Verder streeft Lansingerland ernaar om het verdrag en de wet op een goede manier tot uitdrukking te laten komen in het gemeentelijke archeologiebeleid en het ruimtelijk beleid.

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. Sinds maart 2013 beschikt de gemeente Lansingerland over een vastgesteld archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland op doeltreffende wijze invulling gegeven aan haar 'archeologische taak' en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld.

Onderzoek en conclusie

De archeologische zones in het plangebied zijn in figuur 4.1 weergegeven. Binnen het plangebied komt zone 2 voor. Voor deze zone geldt dat bij een bodemverstoring groter dan 50 m² en meer dan 0,30 meter diep, een onderzoek naar archeologie plaats moet vinden. Voor de betreffende gebieden is een dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische kaart Lansingerland en globale ligging plangebied (rode cirkel)

4.2.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Nota Cultuurhistorie Plus

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. De Nota Cultuurhistorie Plus vormt hiervoor de basis.

Het cultuurhistorisch beleid zoals dat in deze nota wordt uitgezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te benoemen, te behouden, te stimuleren en te beschermen.

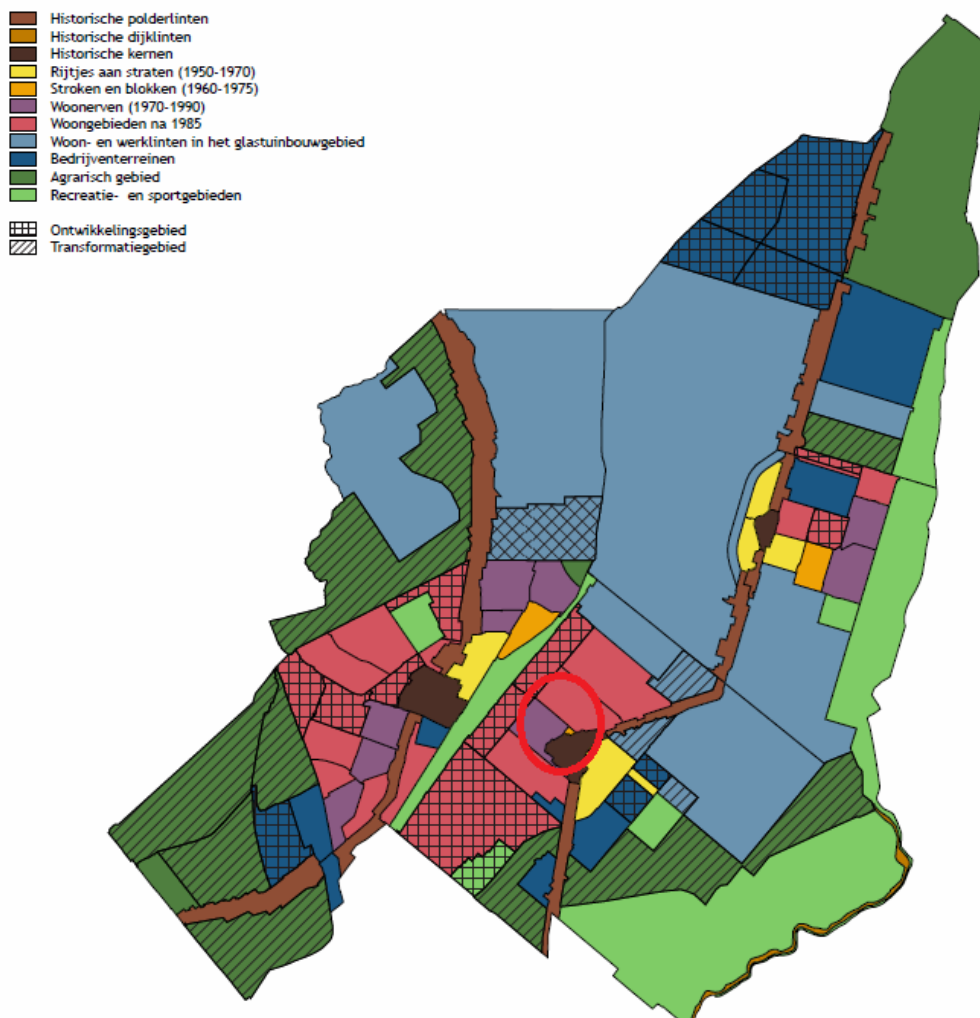
Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied ligt een deel van de historische kern van Bergschenhoek, bestaande uit het park 'De Leeuwenkuil' en de katholieke kerk met begraafplaats. Het plangebied 'Boterdorp' wordt grotendeels gekenmerkt door woningbouw daterend vanaf 1970, met een uitzondering van een klein gebied daterend van 1950-1970, zie figuur 4.2.

In Bergschenhoek is het beleid erop gericht het dorpse karakter te bewaren, in combinatie met een hoog niveau voor dagelijkse voorzieningen. Omdat de waardering voor de woonkwaliteit in de woonerven hoog is, wordt prioriteit gegeven aan de aanpassing van de openbare ruimte.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid zal het beleid van Lansingerland op het gebied van cultuurhistorie aangehouden moeten worden.

Gebiedenkaart



Figuur 4.2 Uitsnede cultuurhistorische gebiedenkaart en globale ligging plangebied (rode cirkel)

4.3 Natuur

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn.

Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband

houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het plan primair gericht is op het behoud en het beheer van de huidige situatie. De uitvoering van het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten.

Voor de ontwikkelingslocatie in het gebied kunnen er mogelijk wel gevolgen optreden. Gelet op uitvoering van eerdere projecten in de omgeving en de reeds aanwezige bebouwing (geen aantasting van nieuwe leefgebieden) kan aangenomen worden dat hierdoor geen belemmeringen ontstaan voor de uitvoering van het plan. Wel zal bij de ontwikkeling van deze locatie een en ander moeten worden aangetoond op het gebied van flora en fauna.

Omdat de precieze uitvoering van de ontwikkelingslocatie nog niet duidelijk is, wordt dit onderzoek gekoppeld aan de toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Pas op bouwplanniveau is immers te beoordelen of een ontheffing van de (Wnb) noodzakelijk is. Om de eventueel aanwezige beschermde soorten te beschermen, is in het plan bepaald dat alvorens burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan de ontwikkeling van deze locatie, eerst aangetoond zal moeten worden dat uitvoering van het bouwplan in overeenstemming is met de Wnb.

4.4 Milieuaspecten

4.4.1 Akoestische aspecten

Toetsingskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidzone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan is een conserverend bestemmingsplan en voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid kan geconcludeerd worden dat deze op het aspect akoestiek uitvoerbaar is, aangezien de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer niet wordt overschreden. Het railverkeer op de HSL veroorzaakt op de locatie van de wijzigingsbevoegdheid geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

4.4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het plangebied vindt geen functiewijziging plaats waarbij rekening gehouden dient te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De functie is en blijft wonen. Er kan er dus van uitgegaan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is. Daarnaast vindt er geen grondverzet plaats. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Voor de ontwikkelingen dient, voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, bodemonderzoek plaats te vinden, zodat aangetoond kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen, indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Berkelseweg (als maatgevende doorgaande weg ten (noord)oosten van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn 23,72 µg/m³ voor NO₂, 18,85 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,34 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 7 dagen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4.4 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

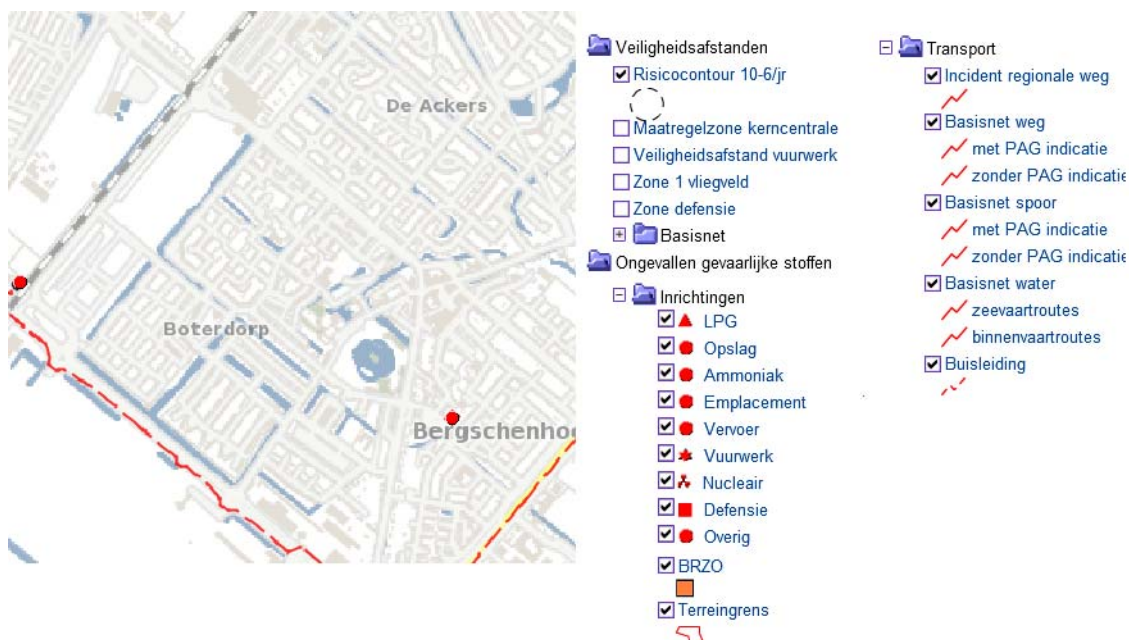
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl, zie figuur 4.3) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en dat er geen vervoer van gevaarlijke

stoffen plaats vindt over de weg, het spoor en het water. Ten zuiden van het plangebied ligt een leidingstroom van de Gasunie. Deze heeft echter geen invloed op het plangebied Boterdorp. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan. Ook de DCMR komt in haar adviesrapport Boterdorp (zie bijlage 1) tot dezelfde conclusie.



Figuur 4.3 Mogelijke risicobronnen nabij plangebied

4.4.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Als er geen nieuwe ontwikkelingen bij recht worden toegestaan is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of ander mer-beoordelingsplichtig project. Voor de wijzigingsmogelijkheid in het plan is een vormvrije mer-beoordeling pas aan de orde op het moment dat er een wijzigingsplan wordt gemaakt.

4.4.6 Bedrijven en milieuzonering

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 wordt gebruik 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. Bij nieuwe ontwikkelingen dient met deze richtafstanden rekening te worden gehouden. Van deze richtafstanden kan gemootiveerd worden afgeweken. De richtafstanden geven geen toetsingskader voor de beoordeling van de bestaande situaties. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt niet vertaald naar richtafstanden, maar de activiteiten worden ingedeeld in categorieën.

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Onderzoek

Het plangebied wordt beschouwd als een rustige woonwijk, zoals bedoeld in de VNG-brochure. Daarnaast vinden er geen ontwikkelingen plaats in het plangebied, waardoor de richtafstanden, zoals genoemd in de brochure, geen toetsingskader vormen. Door de DCMR is een gebiedsinventarisatie gedaan (zie bijlage 1). De bedrijven binnen het plangebied waarvan de grootste afstand tot een gevoelig object minder bedraagt dan de richtafstand zijn hieronder nader toegelicht.

- Aan de Berkelseweg 17 is een autogarage gevestigd. De richtafstand is 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging als categorie B.
- Aan De Fijnspar 1, De Goudwinde 1, De Zilverspar 1 en 14 zijn basisscholen gevestigd. De richtafstanden zijn 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging als categorie B.
- Aan De Fijnspar 1 en De Goudwinde 1 zijn een kinderdag verblijf en een buitenschoolse opvang gevestigd. De richtafstanden zijn 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteiten zijn opgenomen in de lijst voor functiemenging als categorie B.

De bovengenoemde functies zijn in dit plan opgenomen met specifieke bestemmingen ('Bedrijf' met in de bestemmingsbepaling alleen garagebedrijf, 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'onderwijs') en bestendigen de huidige planologische situatie. Er is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarnaast is voor de Berkelseweg 17 een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen, zodat er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake meer is van een richtafstand.

De richtafstanden van bedrijven in de omgeving c.q. buiten het plangebied reiken niet tot gevoelige objecten in het plangebied.

Conclusie

De (bedrijfs)activiteiten in het plangebied zijn kleinschalig en opgenomen in de lijst voor functiemenging als categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen. Dat is het geval. Daar waar zich in het plangebied bedrijvigheid bevindt die niet aan de VNG-richtafstand voldoen, zijn deze door middel van een maatbestemming opgenomen. Hierdoor wordt in het plangebied ook voor de toekomst planologisch gewaarborgd dat er geen sprake zal zijn van ontoelaatbare hinder door de milieubelastende functies. Daarnaast zijn deze activiteiten al jaren gevestigd in het plangebied en leiden ze niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De bedrijven die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen, hebben geen invloed op het plangebied. Tevens beperken de woningen geen activiteiten in hun functioneren. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf. In voorliggend plan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Lansingerland nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Hoogheemraadschapbeleid

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is waterbeheerder in het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer, Gouda en Schoonhoven. Er wordt zorg gedragen voor droge voeten, schoon water en veilige dijken en gaan de uitdaging aan om het waterbeheer naar tevredenheid van burgers en bedrijven uit te voeren. In dit gebied is water zowel vriend als vijand. Gelegen aan de belangrijkste scheepvaartroute van Europa en in de directe nabijheid van de Rotterdamse haven, zorgt water hier voor veel economische activiteit. De beschikbaarheid van voldoende, schoon water is bovendien onmisbaar voor de glastuinbouw, melkveehouderij en industrie en van groot belang voor recreatie en natuur.

Veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren, vereist een voortdurende zorg voor het waterbeheer. Want dit dichtbevolkte deel van de Rijn-Maasdelta ligt onder de zeespiegel. En als zeewater binnendringt terwijl de rivieren veel water afvoeren, kan het water hier hoog opstuwten.

Omdat nieuwe ontwikkelingen (zoals de actualisatie van het klimaatakkoord) of voortschrijdend inzicht aanleiding kunnen geven voor een andere, betere aanpak dan nu voorzien, worden in dit plan geen concrete maatregelen vastgelegd.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

De gemeente Lansingerland en de hoogheemraadschappen werken samen om een goede waterkwaliteit te realiseren. In het Waterplan Lansingerland staat hun gezamenlijke visie en de plannen en maatregelen tot 2040.

Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

Situatie

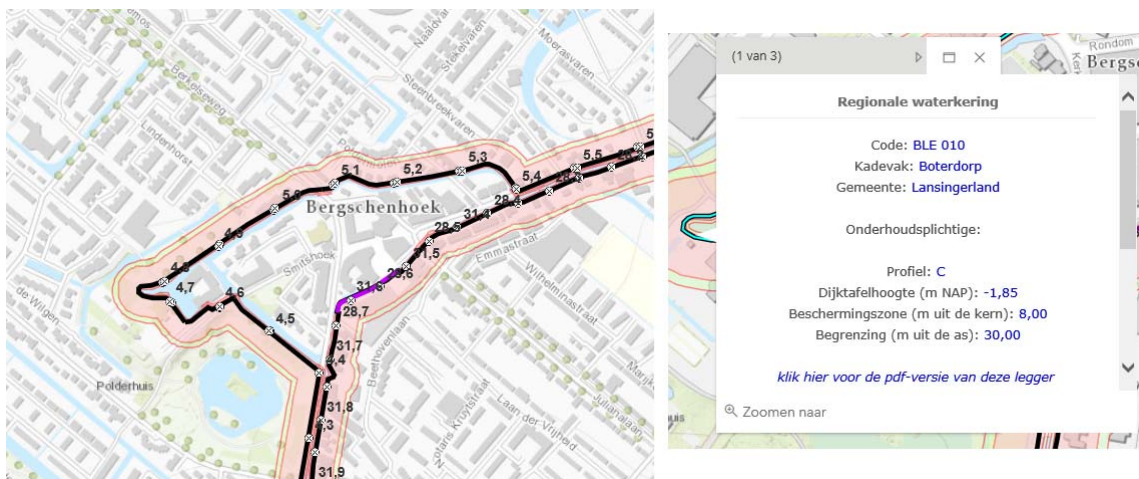
Bodem en grondwater

Volgens de bodematlas van de provincie Zuid-Holland bestaat de bodem ter plaatse uit zee-kleigronden en moerige gronden. Er is sprake van grondwatertrappen II, III en IV. Dat wil zeggen dat grondwatertrap II de hoogste grondwaterstand zich boven de 40 cm beneden de maaiveldhoogte bevindt en de laagste tussen de 50 - 80 cm beneden het maaiveld. Voor grondwatertrap III is het hoogste punt minder dan 40 cm beneden maaiveld en laagste punt op 80 - 120 cm beneden maaiveld. Voor grondwatertrap IV geldt als hoogste punt 25 - 40 cm beneden maaiveld en laagste op 120 centimeter beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

In het plangebied zijn enkele hoofdwatgangen gelegen. Deze hebben elk een beschermingszone van 5 meter, zie figuur 4.4.

Er liggen verschillende peilgebieden in het plangebied met verschillende peilbesluiten, zie tabel 4.2.



Figuur 4.5 Waterkering in het plangebied

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die toegewezen zijn als KRW- watergang.

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.

Afvalwaterketen en riolering

Het afvalwater uit het gebied wordt via de gemeentelijke riolering en een rioolpersleiding in beheer bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kralingseveer

Bij de eventuele ontwikkeling behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande rioleringssysteem van de gemeente Lansingerland. Het hemelwater moet worden afgekoppeld.

Conclusie

Het voorliggende plan is een conserverend bestemmingsplan. Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de waterhuishouding in het plangebied. De waterkering inclusief beschermingszone is voorzien van een dubbelbestemming. Voor de locatie van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat alvorens een bouwplan mag worden uitgevoerd eerst een watertoets dient plaats te vinden.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Het Mobiliteitsplan van Lansingerland geeft een antwoord op het geheel aan belangen, ontwikkelingen en lopende projecten ten aanzien van het verkeer en het vervoer, waarbij gewenste ontwikkelingen gefaciliteerd worden en ongewenste ontwikkelingen en neveneffecten worden beheerst.

Hoewel de toekomst meer verkeer met zich mee zal brengen, alleen al als gevolg van het toenemend aantal inwoners en toenemende bedrijvigheid, geeft de gemeente duurzaamheid een belangrijke plaats in haar Mobiliteitsbeleid. En wel door in te zetten op fiets, OV, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement.

Omdat elke vervoerswijze haar eigen sterkten en zwakten kent, is het aanbieden van goede alternatieven en goede koppelingen tussen die alternatieven (ketenmobiliteit) van groot belang. Keuzevrijheid leidt tot maximale ontplooiingskansen en robuustheid voor het totale systeem. Goede informatie ligt aan de basis van een goede keuze.

Verkeersafwikkeling en parkeren

Nota parkeren (2014)

In de Nota parkeren zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd.

Nota parkeernormen (2014)

Het autobezit van de gemeente Lansingerland is op basis van CBS-gegevens vergeleken met het autobezit van alle andere 'matig stedelijke'-gemeenten in Nederland. Daaruit blijkt dat Lansingerland in het midden zit (op basis van de hoogste en laagste waarde) van alle matig stedelijke gemeenten. Daarom wordt voor Lansingerland uitgegaan van de gemiddelde autoparkeernorm en niet van een bandbreedte met een minimale en een maximale norm.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan is een conserverend plan en er wordt niet voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwing en/of gebruik te voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan de parkeernormen van Lansingerland uit de Nota parkeernormen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is een hoofdrioolpersleiding gelegen. Op de verbeelding is deze leiding (inclusief zakelijk rechtstrook) bestemd.

Ter bescherming van de leiding is een aanlegvergunningplicht opgenomen. Voor het overige zijn er in het plangebied geen belemmeringen aanwezig die planologisch van belang zijn.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische regeling van het bestemmingsplan zoals deze luidt nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Planregels

De bestemmingen uit het bestemmingsplan “Boterdorp” zijn overgenomen, waarbij de redactie van de regeling is afgestemd op de modelplanregels van de gemeente Lansingerland, zoals die ook zijn toegepast op andere recente bestemmingsplannen. Het betreft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Tuin – Parkeren', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast bestaan de regels uit de inleidende, algemene en overgangsregels.

Bedrijf

In het plangebied bevond zich een garagebedrijf. Voor deze locatie is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, aangezien de vigerende bestemming nog niet gewijzigd is. Bij de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, conform de wijzigingsbevoegdheid uit het voorgaande bestemmingsplan “Boterdorp”.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn ondergebracht in een afzonderlijke bestemming. Het betreft hier groenelementen die voor de stedenbouwkundige opzet van belang worden geacht en die als zodanig zijn aangewezen in het gemeentelijk groenstructuurplan. Kleinschalige groenelementen, zoals bermen, zijn ondergebracht in de verkeersbestemming. Binnen de groenbestemming is recreatief medegebruik toegestaan (speelgelegenheden). Binnen de aanduiding 'park' is het park als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

Uitgangspunt voor deze bestemming zijn de bestaande functies die met een functieaanduiding worden aangegeven. Op de verbeelding is door bebouwingsvlakken aangegeven waar bebouwing mag komen en tot welke hoogte.

Tuin

Ten behoeve van de openheid van het profiel van de straat is besloten de bestemming 'Tuin' in het bestemmingsplan op te nemen. Gronden met de bestemming 'Tuin' dienen onbebouwd te blijven. Op deze wijze wordt voorkomen dat de gronden aan de voorzijde (en soms aan de zijkant) van de woning volledig worden bebouwd. De bestemming 'Tuin' is ook opgenomen aan de achterzijde van de vrijstaande woningen die aan het water en het park grenzen om bebouwing te weren.

Tuin - Parkeren

Gronden met de bestemming 'Tuin - Parkeren' kennen de verplichting om twee parkeerplaatsen per woning aan te leggen. Deze gronden mogen eveneens als tuin worden gebruikt.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. Deze wegen zijn met name bedoeld voor bestemmingsverkeer, waarbij deze geschikt zijn voor een inrichting tot woonstraat of erf.

Ook voet- en fietspaden zijn in deze bestemming opgenomen.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied te handhaven (hoofd-)watergangen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat langs hoofdwatergangen ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard onderhoudsstroken gelden.

Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn volgens de bestaande situatie bestemd. Door bebouwingsvlakken op de verbeelding is de situering van de woning bepaald. Binnen een bebouwingsvlak zijn de toegestane goothoogte en bouwhoogte aangegeven op de verbeelding.

Perceelsindeling

De woonpercelen zijn op de verbeelding verdeeld in meerdere zones:

- het bouwvlak; binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het “erf” (het gedeelte buiten het bouwvlak waarop zogenoemde “erfbebouwing” kan worden gerealiseerd);
- de “tuin”, veelal opgenomen in een afzonderlijke bestemming.

Voor het parkeren is een specifieke bestemmingsregeling opgenomen.

Erfbebouwing

Bij de woningen is binnen en buiten het bouwvlak erfbebouwing in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen dan wel overkappingen, zoals carports, en/of andere bouwwerken, toegestaan. Ten aanzien van deze erfbebouwing zijn algemene normen opgenomen betreffende onder meer:

- de maximaal toelaatbare grondoppervlakte;
- de situering op het perceel;
- het percentage bebouwd oppervlak ten opzichte van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte (het “erf”);
- de goothoogte, hoogte en dakhelling van de bouwwerken.

Bij de erfbebouwing zijn te onderscheiden:

- erfbebouwing aan de achtergevel van de woning;
- erfbebouwing aan de zijgevel van de woning; waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen een zijgevel die grenst aan openbaar gebied en een zijgevel die niet grenst aan openbaar gebied;
- vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.

De opgenomen bebouwingsmogelijkheden bieden bewoners enige vrijheid. Daarnaast is bij de opzet uitgegaan van het gelijkheidsprincipe; percelen met een grotere oppervlakte aan “erf” krijgen door de regeling meer mogelijkheden dan percelen met een kleiner erf. Om te

voorkomen dat in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de nabuurrerven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied, kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de bouw mogelijkheden of (nadere) voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte

Binnen de woning en binnen de eventuele bijgebouwen is, in het verlengde van de jurisprudentie op dit onderdeel, het medegebruik van een deel van de woning als beroepsmatige werkruimte toegestaan. Als algemene voorwaarde geldt dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd. Teneinde dit zeker te stellen mag de totale beroepsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m². Tevens is, na een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking, de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning voor de vestiging van bedrijfsmatige werkruimten in een (deel van de) woning en/of het bij de woning behorende erf een afwijking te verlenen, op voorwaarde, dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Bij de omgevingsvergunning kunnen daarbij nadere voorwaarden worden opgenomen. De uitoefening van het bedrijf of beroep moet passen binnen de milieucategorie 1, zodat geen hinder voor omwonenden kan worden veroorzaakt.

Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de ondergrondse rioolpersleiding in het plangebied.

Vanwege de belangen van deze leiding is bepaald dat deze voorrang heeft op andere vormen van grondgebruik binnen het plangebied. Ter bescherming van de leidingfunctie is een aanlegvergunningplicht opgenomen. Dat wil zeggen dat grondwerkzaamheden ter plaatse pas toegestaan zijn na een vergunning van burgemeester en wethouders.

Waarde - Archeologie 2

Conform de archeologische waardenkaart is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Het betreft het gedeelte van het plangebied bij de kerk/begraafplaats. Ook voor de gronden in deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningplicht opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming is opgenomen voor de beschermingszones langs de in het plangebied aanwezige waterkerende dijk. Bij de regeling is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming, waarbij de waterstaatsfunctie primair is gesteld ten opzichte van de overige op de kaart aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing. Teneinde te komen tot een goede coördinatie van de geldende bepalingen is een bouwverbod met afwijkingsregeling opgenomen. Bouwwerken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht, indien de waterstaatsbelangen dat gedogen. Teneinde dat goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. 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 kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In onderhavig bestemmingsplan worden geen rechtstreekse ontwikkelingen toegestaan die exploitatieplanplichtig zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak en overleg

Op grond van de 'Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief' is het voorontwerpbestemmingsplan "Boterdp 2018" voor inspraak 4 weken ter inzage gelegd. Dit is bekend gemaakt via het gemeentebld op de gemeentelijke website. Het plan is beschikbaar en raadpleegbaar via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Boterdp 2018".

Van de inspraak en het vooroverleg is een notitie gemaakt. Hierin zijn de inspraak- en overlegreacties weergegeven en is een gemeentelijke reactie op de inspraak- en overlegreacties opgenomen, waarbij gemotiveerd is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan is overgegaan. Deze notitie, de Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Boterdp 2018" is als bijlage toegevoegd aan deze plantoelichting. De aanpassingen uit de inspraak en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 juni t/m 6 augustus 2018 6 weken ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in het gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende de termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo. 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

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingen, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

BIJLAGE(N)

BIJLAGE 1

**Adviesrapport Boterdorp Gebiedsinventarisatie, DCMR Milieudienst
Rijnmond, 6 oktober 2017**



117.37746



Gemeente Lansingerland
T.a.v. de heer R. Honders
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

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

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Aantal bijlagen	Datum
999954825_9999352769	-	1	23 oktober 2017

Contactpersoon	Telefoonnummer	Afdeling
A.J. Hulstkamp	010 - 246 81 92	Account en Omgeving

Onderwerp

Gebiedsinventarisatie Boterdorp Berkel en Rodenrijs

Geachte heer Honders,

Op 21 augustus 2017 heeft de gemeente Lansingerland de DCMR Milieudienst Rijnmond in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan "Boterdorp" verzocht een gebiedsinventarisatie uit te voeren voor dit gebied. Hierbij sturen wij u de rapportage toe.

Kader

- Publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 (VNG)

Conclusie

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn kleinschalig. De bedrijven die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen, hebben geen invloed op het plangebied.

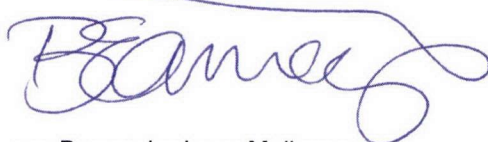
Voor het aspect externe veiligheid geef ik aan dat het plangebied in geen enkel invloedsgebied van nabijgelegen risicobronnen ligt. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn niet relevant voor het gebied.

Ons kenmerk
999954825_9999352769



Hoogachtend,

namens de directeur DCMR Milieudienst Rijnmond,



mr. B. van der Lecq-Meijssen
bureauhoofd ruimte en leefomgeving

Adviesrapport Boterdorp

Gebiedsinventarisatie

Adviesrapport Boterdorp

Gebiedsinventarisatie

Kwaliteitstoets	<i>Paraaf</i>	Autorisatie	<i>Paraaf</i>
Naam	AJ Hulstkamp	Naam	B. van der Lecq
		Functie	Bureauhoofd RenL

Auteur(s)	:A.J. Hulstkamp
Afdeling	:Account en Omgeving
Documentnummer	:999954825_9999352762
Datum	:6 oktober2017

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

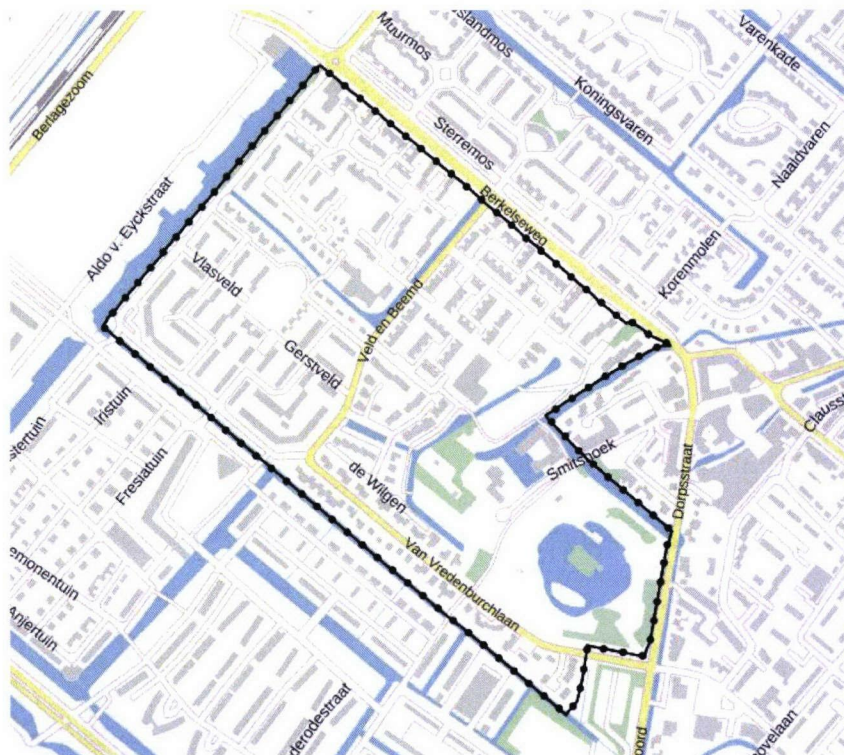
Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
2	Inventarisatie en werkwijze	5
2.1	Ligging en begrenzing geïnventariseerde gebied	5
2.2	Werkwijze	6
3	Resultaten	6
3.1	Bedrijven	6
3.2	Conclusie	7
4	Externe veiligheid	8
4.1	Toetsingskader	8
	<i>Inrichtingen</i>	8
	<i>Transport</i>	8
4.2	Risicobronnen	9
4.3	Conclusie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ter voorbereiding op de actualisatie van het bestemmingsplan Boterdorp 2007 in Bergschenhoek is in opdracht van de gemeente Lansingerland een gebiedsinventarisatie uitgevoerd door de DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR). In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. Het gaat om een woonwijk.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Bron: BAG Viewer

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

Daarnaast is het aspect externe veiligheid voor het te actualiseren bestemmingsplan onderzocht. Het advies aangaande dit onderwerp kan worden gebruikt voor de paragraaf 'Externe veiligheid' in het bestemmingsplan.

2 Inventarisatie en werkwijze

2.1 Ligging en begrenzing geïnventariseerde gebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Berkelseweg en de watergang aan de achterzijde van de percelen van een aantal woningen aan De Akker aan de noordkant;
- de watergang evenwijdig aan de Smitshoek/Vlaggemansdreef en de rand van de Leeuwenkuil met de Bergweg-noord aan de oostkant;
- de watergang evenwijdig aan de Van Vredenburglaan in het zuiden;
- de Maria Enzersdorflaan in het westen.

Daarnaast is ook gekeken naar de invloed van de bedrijven in de omgeving van het gebied, die mogelijk invloed zouden kunnen hebben op het plangebied.

2.2 Werkwijze

De inventarisatie is in de maand september 2017 uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het bedrijvenbestand, zoals dat bij de DCMR is geregistreerd.

Bepalen richtafstanden

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

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

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

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

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In de verklarende tekst (hoofdstuk 3) is aangegeven welke activiteiten uit categorie A, B of C in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG-publicatie zijn opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal ingegaan worden op de toelaatbaarheid van de bestaande activiteiten in het plangebied.

3 Resultaten

3.1 Bedrijven

Bedrijven waarvan de grootste afstand tot een gevoelig object minder bedraagt dan de richtafstand zijn hieronder nader toegelicht.

- Aan de **Berkelseweg 17** is een autozaak gevestigd. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG-publicatie met als categorie aanduiding B.
- Aan **De Fijnspar 1, De Goudwinde 1, De Zilverspar 1 en 14** zijn basisscholen gevestigd. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteit is opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG-publicatie met als categorie aanduiding B.
- Aan **De Fijnspar 1 en De Goudwinde 1** zijn een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang gevestigd. Bij het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze afstand bevinden zich woningen. De activiteiten zijn opgenomen in de lijst voor functiemenging in bijlage 4 van de VNG-publicatie met als categorie aanduiding B.

3.2 Conclusie

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn kleinschalig en opgenomen in de lijst voor functiemenging. In de toelichting van het bestemmingsplan zal ingegaan worden op de toelaatbaarheid van de bestaande activiteiten in het plangebied.

De bedrijven die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen, hebben geen invloed op het plangebied.

4 Externe veiligheid

4.1 Toetsingskader

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

Inrichtingen

Voor inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het Bevi wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Voor het PR is een maximaal toelaatbaar niveau van 10^{-6} per jaar vastgesteld, dat in nieuwe situaties niet mag worden overschreden. Kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen de PR 10^{-6} contour. Het gaat dan om functies en objecten waar zich personen gedurende een langere tijd kunnen bevinden. Het GR drukt de theoretische kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

Transport

Voor transport van gevaarlijke stoffen (wegtransport, watertransport, spoortransport en buisleidingtransport) gelden het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevt vormt het wettelijk kader voor het Basisnet weg, water en spoor.

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

In het Bevt is vastgelegd dat in de toelichting bij een besluit moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van rampen en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen, indien dit besluit is gelegen binnen het invloedsgebied¹ van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een verantwoording van het groepsrisico is nodig voor het gebied dat op minder dan 200 meter van een route of tracé ligt, tenzij het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

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

Het Bevb geeft milieukwaliteitseisen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en regelt onder andere het actualiseren van ruimtelijke reserveringen voor buisleidingen in bestemmingsplannen en de voorbereiding op calamiteiten.

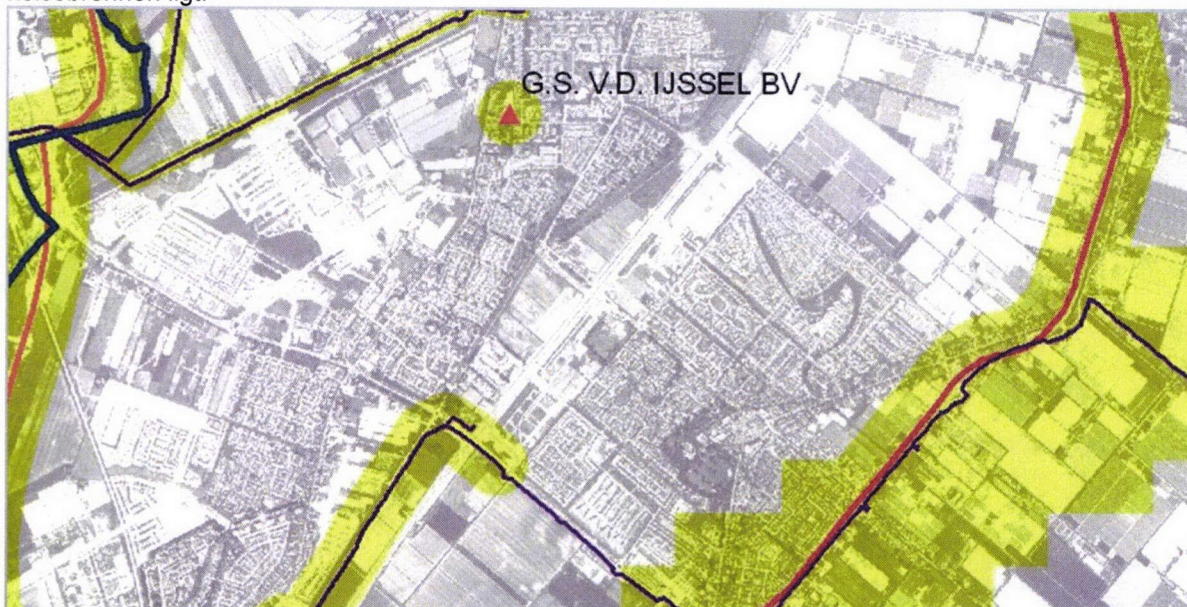
In het Bevb worden PR-contouren en groepsrisicoverantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen. In het Bevb is een verplichting opgenomen om buisleidingen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

Voor luchthavens is op dit moment nog geen rijksbeleid van toepassing. Tot het van kracht worden van het rijksbeleid heeft de provincie Zuid-Holland een tijdelijk toetsingskader opgesteld in het kader van de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. In januari 2012 is het tijdelijk toetsingskader geactualiseerd en is de Beleidslijn groepsrisico in de omgeving van Rotterdam The Hague Airport van kracht geworden. Hierin worden contouren vermeld en wordt ingegaan op een nieuw verantwoordingsgebied. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied moet een berekening en een verantwoording worden opgesteld.

De beleidslijn voorziet in een rekenmethodiek voor het berekenen van het groepsrisico. Tevens voorziet de beleidslijn in een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico.

4.2 Risicobronnen

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de invloedsgebiedenkaart weergegeven, die is gemaakt voor de Risico-inventarisatie Lansingerland (DCMR 21447197 van november 2012). Het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport is ook op de kaart opgenomen. Hieruit blijkt dat het plangebied in geen enkel invloedsgebied (geel gebied) van nabijgelegen risicobronnen ligt.



4.3 Conclusie

Het plangebied ligt in geen enkel invloedsgebied van nabijgelegen risicobronnen.

Bijlage 1

Bedrijvenlijst

In het plangebied:						
Locatie	Naam	Bedrijfsgroep	Categorie	Aspect	Richtafstand (m)	
Berkelseweg 17	Autohuis J. Middeldorp B.V.	Detailhandel nieuwe auto's	2	Geluid	30	
De Fijnspar 1	C.B.S. Basisschool Boterdorp Kinderopvang Small-steps de Vlindertuin/de Tovertuin	Basisonderwijs/Kinderopvang	2	Geluid	30	
De Goudwinde 1	RK Basisschool Pius X Buitenschoolse opvang (BSO) In de mix Kinderopvang Zus en Zo	Basisonderwijs/Kinderopvang	2	Geluid	30	
De Blankvoorn 1	Tandartsenpraktijk R.F. Arnout	Artsenpraktijk	1	Geluid	10	
De Zilverspar 1	Basisschool de Sparrenhoek	Basisonderwijs	2	Geluid	30	
De Zilverspar 14	Openbare basisschool Vuurvogel	Basisonderwijs	2	Geluid	30	
Smitshoek 120	Stichting Parochiehuus Bergschenhoek	Buurt- of clubhuus	2	Geluid	30	
Smitshoek 122	Willibrordus kerk	Kerk	2	Geluid	30	
In de omgeving van het plangebied:						
Kerkstraat 1	Hervormde kerk	Kerk	2	Geluid	30	
Kerkstraat 1A	BENU Apotheek Bergschenhoek	Apotheek	1	Gevaar	10	
Smitshoek 1	Drogisterij De Reiger	Drogisterij	1	Gevaar	10	
Smitshoek 3	Huurman Drukkerkservice Gida Mini Markt	Kleine drukkerij	2	Geluid	30	
Tjeerd Kuipers-straat 1-15	Gezondheidscentrum Parkzoom	Artsenpraktijk	1	Geluid	10	
Noorderparklaan 2-24	CJG Bergschenhoek, GGZ Delfland, Oord Assuranti-en BV en andere kantoren	Kantoor	1	Geluid	10	

BIJLAGE 2
Nota overleg en inspraak

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan “Boterdorp 2018”

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	2
Hoofdstuk 2 Overleg	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	3
2.3 Eindconclusie overleg	6

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In § 1.4 wordt de eindconclusie van de inspraak weergegeven.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 april 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 april 2018 het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net>.

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

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen in bovengenoemde termijn.

1.4 Eindconclusie inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De inspraak geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. OVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier formulier op 5 april 2018 benaderd met het verzoek uiterlijk 14 mei 2018 te reageren:

- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

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

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
E-mail d.d. 5 april 2018, I18.12578

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Postbus 4059

3006 AB Rotterdam

E-mail d.d. 9 mei 2018, I18.16309

Samenvatting

Gezien het feit dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, hebben we slechts een kleine opmerking. Op pagina 34 staan in tabel 4.2 de peilbesluiten van het plangebied genoemd. Het peil van GPG-1011 betreft echter -6.80 / -6.60 meter NAP (i.p.v. -6.70 / -6.80 meter NAP).

Reactie

In tabel 4.2 op pagina 34 van de toelichting worden de peilmaten van het peil van GPG-1011 veranderd in -6.80 / -6.60 meter NAP (i.p.v. -6.70 en -6.80 meter NAP).

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van tabel 4.2 in § 4.5 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de bovenstaande reactie.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 30 april 2018, I18.15279

Samenvatting

Er wordt ingestemd met de milieuaspecten in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan "Boterdorp 2018". Het voorontwerpbestemmingsplan is een actualisering van het bestaande bestemmingsplan "Boterdorp" en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De milieuaspecten zijn juist en volledig in de toelichting aan de orde gekomen. Voor de gronden met een wijzigingsbevoegdheid zullen de milieuaspecten opnieuw in het wijzigingsplan worden beschouwd.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 7 mei 2018, I18.16518

Samenvatting

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 5 april 2018, I18.12646

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

6. Tennet

Postbus 718

6800 AS Arnhem

E-mail d.d. 10 april 2018, I18.13059

Samenvatting

Bij het plan zijn geen belangen van Tennet betrokken, waardoor het plan voor Tennet geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

7. Gasunie

Postbus 444

2740 AK Waddinxveen

E-mail d.d. 10 april 2018, I18.13081

Samenvatting

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid en het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding van de Gasunie. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij in tabel 4.2 in § 4.5 van de toelichting de peilmaten van het peil van GPG-1011 worden veranderd in -6.80 / -6.60 meter NAP (i.p.v. -6.70 en -6.80 meter NAP).

PLANREGELS

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	67
Artikel 3	Bedrijf	67
Artikel 4	Groen	69
Artikel 5	Maatschappelijk	70
Artikel 6	Tuin	72
Artikel 7	Tuin - Parkeren	74
Artikel 8	Verkeer	76
Artikel 9	Water	77
Artikel 10	Wonen	78
Artikel 11	Leiding - Riool	82
Artikel 12	Waarde — Archeologie 2	84
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	86
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 15	Algemene bouwregels	88
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	90
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	95
Artikel 19	Algemene procedureregels	97
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	99
Artikel 20	Overgangsrecht	99
Artikel 21	Slotregel	100
Bijlage bij de regels		101
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijf aan huis)	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Boterddorp 2018” van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0185-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 Aaneengebouwd:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Achtergevelrooilijn:

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

1.8 Afhaalpunt:

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

1.9 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 Architectonische waarde:

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

1.15 Automatenhal:

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

1.16 Bebouwing:

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 Bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeguid 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.

1.20 Bedrijfsgebonden kantoor:

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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 Cultuurhistorische waarde:

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

1.40 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.41 Dakterras:

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

1.42 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.43 Detailhandel:

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

1.44 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.

1.45 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 Gastouderopvang:

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

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 Gestapelde woning:

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

1.53 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.54 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.

1.55 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 Kamerverhuur:

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

1.57 Kampeermiddel:

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

1.58 Kap:

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

1.59 Kinderopvang:

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

1.60 Kunstwerk:

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

1.61 Maatschappelijke voorziening:

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

1.62 Milieucategorie:

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

1.63 Onderhuis:

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

1.64 Onderkomen:

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

1.65 Openbaar gebied:

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

1.66 Overkapping:

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

1.67 Peil:

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

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

1.68 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.69 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.70 Prostitutie:

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

1.71 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.

1.72 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.73 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.

1.74 Terras:

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

1.75 Twee-aaneengebouwd:

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

1.76 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.

1.77 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.

1.78 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.79 Webwinkel:

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

1.80 Wet geluidhinder:

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

1.81 Woning:

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

1.82 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.83 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garagebedrijf;
- 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.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'nutsvoorziening' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 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)' en/of '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 bedrijfsgebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale dakhelling 60° bedraagt.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Op of in de in artikel 3, lid 3.1.2 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen 4 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.4 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 overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;

- c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 6 meter.

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

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

3.4.2 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

3.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'park' zijn de gronden alsmede bestemd voor een park.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het beheer en onderhoud van het park, alsmede ten behoeve van dierenverblijven bij een dierenweide met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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 andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 6 meter.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- 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.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'begraafplaats' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een begraafplaats;
- b. 'onderwijs' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor basisscholen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven;
- c. 'religie' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een kerk met bijbehorende voorzieningen, zoals een parochie en een clubhuis.

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 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen.

5.2.3 Begraafplaats

Op of in de in artikel 5, lid 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de begraafplaats met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.4 Andere bouwwerken

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

5.3.1 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 6 meter, indien dit voor een doelmatig functioneren van de bestemming noodzakelijk of gewenst is.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

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 16, lid 16.1.

5.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
- e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m².

6.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mogen bij het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geen gebouwde erfafscheidingen worden gemaakt; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

6.3.1 Andere bouwwerken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

6.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

Artikel 7 Tuin - Parkeren

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen, waarbij:
 - 1. binnen de bestemming ten minste twee parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden;
 - 2. van iedere parkeerplaats de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m dient te bedragen;
- b. tuinen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Behoud parkeerfunctie

Bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen ten allen tijden toegankelijk en volledig bruikbaar als parkeervoorziening voor auto's dienen te blijven.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
- e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m².

7.2.4 Andere bouwwerken

- a. Er mogen geen gebouwde erfafscheidingen worden gemaakt;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, niet zijnde erf- en/of terreinafscheidingen, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 3 m achter de voorgevelrooilijn;
 mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 Andere bouwwerken

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

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeren

- a. Het gebruik van gronden is slechts toegestaan voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen ten allen tijden toegankelijk en volledig bruikbaar als parkeervoorziening voor auto's dienen te blijven.
- b. Ten aanzien van de parkeernormen geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

7.4.2 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 8, lid 8.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

8.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 8, lid 8.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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 andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

8.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

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

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9, lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m; mits de (water)verkeersveiligheid gewaarborgd is.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bruggen dammen en andere bouwwerken

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

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

9.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (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.

9.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 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.

10.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'vrijstaand', zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een vrijstaande woning;
- b. 'garagebox', zijn de gronden uitsluitend bestemd voor garageboxen en/of huishoudelijke berguimten;
- c. 'onderdoorgang' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een onderdoorgang.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 60°;
- d. de totale oppervlakte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 60% van het bebouwingsvlak;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- f. het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient te worden afgedekt met een kap, niet zijnde een schildkap;
- g. de kopgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient evenwijdig aan het plein te staan;
- h. het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient georiënteerd te zijn op het plein en het water;
- i. het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', inclusief bijbehorende bouwwerken, dient aan beide zijden minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- j. de voor-, zij- en achtergevel(s) en de hoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zoals deze in de bouwvergunning bij realisering van het hoofdgebouw zijn opgenomen, worden aangemerkt als bebouwingsgrenzen die niet (meer) door hoofdbebouwing overschreden mogen worden.

10.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 15, lid 15.2.

10.2.4 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 aangebouwde, twee-aangebouwde en gestapelde woningen mag niet minder 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, 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 mag bij ieder hoofdgebouw, voor zover niet de bestemming 'Tuin' is opgenomen, vóór en/of aan de oorspronkelijk vergunde voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie bij het hoofdgebouw, waarbij:
 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van het hoofdgebouw;
 2. voor zover er voor het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw al bestaande bebouwing aanwezig is, mag nieuwe bebouwing uitsluitend worden gebouwd op het perceelsgedeelte gelegen tussen de verlengde zijgevels van deze bestaande bebouwing;
 3. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 4. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen.
- 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).

10.2.5 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang onder gestapelde woningen toegestaan van maximaal 3 meter hoog binnen de maatvoering van de aanduiding.

10.2.6 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 overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mogen bij het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geen gebouwde erfafscheidingen worden gemaakt; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. de bouw van een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 10, lid 10.2.4 onder a sub 1 en onder b sub 3, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 10, lid 10.2.4 onder a sub 2 en onder b sub 4, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan genoemd in artikel 10, lid 10.2.4 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 10, lid 10.2.6.

10.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

10.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.2.

10.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een rioolleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - riool';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een rioolleiding met een diameter van 250 mm;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

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

11.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

11.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 11, lid 11.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

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

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 11, lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2 of lid 11.3.

11.5.3 Toelaatbaarheid

De in 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

Op de in artikel 12, lid 12.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 50 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

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

12.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan 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 een 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 artikel 12, lid 12.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 12, lid 12.1 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.

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 12, lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2 of lid 12.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 50 m² en niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

12.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 12, lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

12.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 12, lid 12.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in artikel 12, lid 12.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 13, lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 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.

13.3.2 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.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (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.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijken

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

13.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

15.1.1 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.

15.1.2 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;
- buiten beschouwing gelaten.

15.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 15.1.1 en 15.1.2, 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.

15.2 Dakkapellen

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

a. Situering

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

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

b. Maatvoering

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

c. Overige criteria

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

15.2.1 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15, lid 15.2, sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel, mits passend in de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

15.3 Nadere eisen

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

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

15.4 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.

15.5 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de bovengenoemde bestemmingen 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.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

16.1.1 Algemeen verbod

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

16.1.2 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.

16.1.3 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 16, lid 16.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 16, lid 16.6.1 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (= kamer-verhuur).

16.2 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 bedrijfsploeroppervlakte 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.

16.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.1 niet past binnen de gebruiksbepalingen van desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

16.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het bestaande gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt pas verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

16.5 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

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

16.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

16.6.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

16.6.2 Bed & breakfast

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

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

16.6.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 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 5 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 15 leden 15.1.1 en 15.1.2 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.

17.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

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

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

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemeen

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

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

18.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

18.2.1 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 toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie x' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie x' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' naar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie x', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hogere / lagere oudheidkundige waarden;
- d. het verwijderen of toevoegen van de dubbelbestemming X', de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', de aanduiding 'bovenland' en/of de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', indien op basis van nadere inventarisatie zulks gewenst is. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op cultuurhistorisch gebied.
- e. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;

- f. 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;
- g. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

18.2.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Verkeer, waarbij:

- a. de bedrijfsactiviteiten beëindigd moeten zijn;
- b. maximaal 9 grondgebonden en/of 15 gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

18.2.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

Artikel 19 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 20 Overgangsrecht

20.1 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.

20.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Boterdorp 2018”.

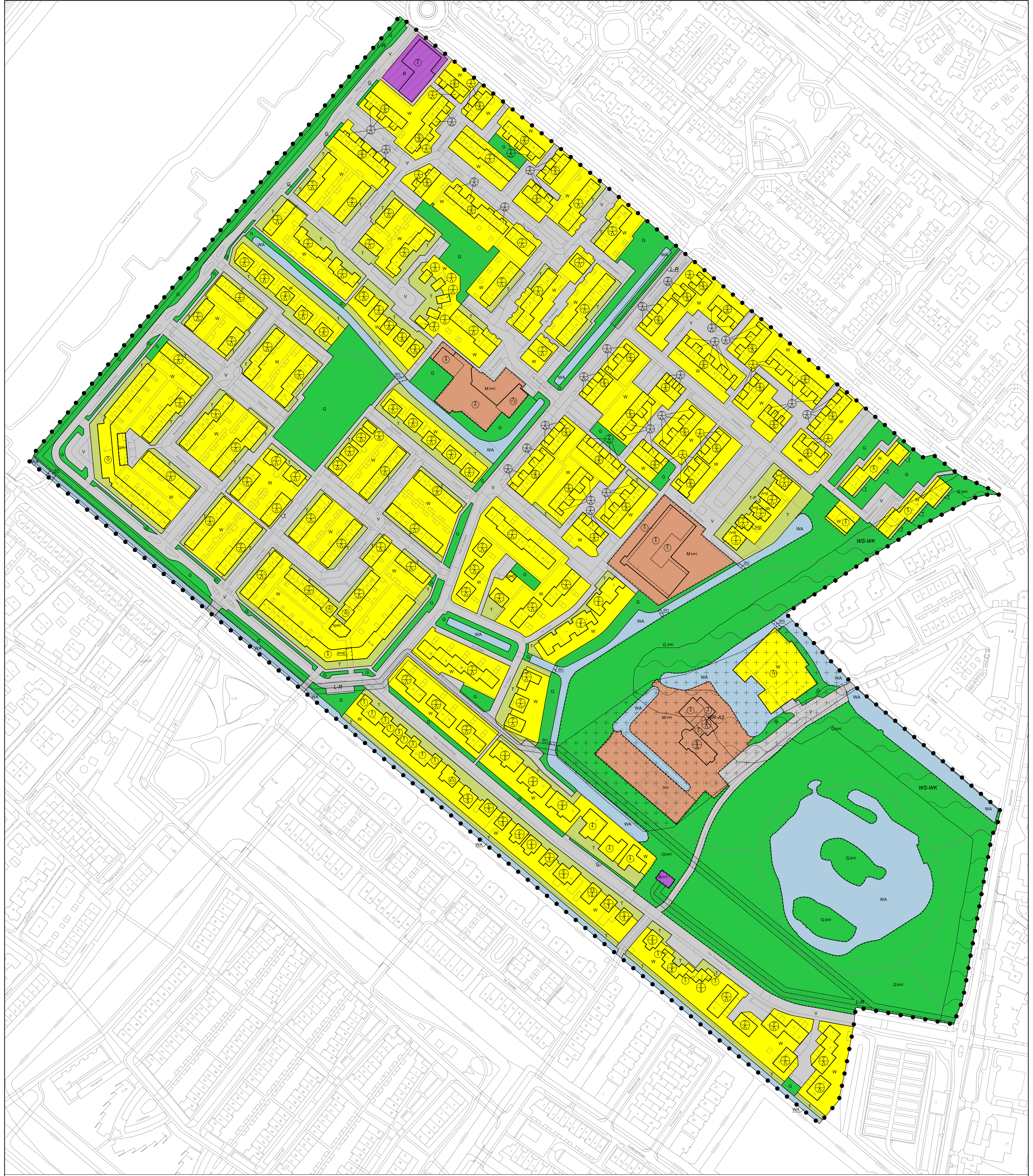
BIJLAGE(N)

BIJLAGE 1

Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijf aan huis)

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	1 P	1		
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3 -gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst- Cat. A	0	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10		10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10		10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	G	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	10	1	1 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
55	55	- LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10		10	10	1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
633	791	Reisorganisaties	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	D	1	1 P	1	
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE											
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0 zendinstallaties											
642	61	B2 -FM en TV	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 -GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	G	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2 P	1	
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES											
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	H Golfbanen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	0 Schietinrichtingen:											
926	931	2 -binnenbanen: boogbanen	0	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0 Begravenisondernemingen:											
9303	9603	1 -uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2 -begraafplaatsen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1 P	1	

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B (Bedrijf)
- G (Groen)
- M (Maatschappelijk)
- T (Tuin)
- T-P (Tuin - Parkeren)
- V (Verkeer)
- WA (Water)
- W (Wonen)

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Riol
- Waarde - Archeologie 2
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

wetgevingzone - wijzigingsgebied

Funcieaanduidingen

- (ba) begraafplaats
- (br) brug
- (gb) garagebox
- (rv) nutsvoorziening
- (on) onderwijs
- (pa) park
- (re) religie

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (do) onderdoorgang
- (vrij) vrijstaand

Maatvoeringen

- (3) maximum bouwhoogte (m)
- (7) maximum goothoogte (m)
- (1) maximum bouwhoogte (m)

Figuren

R- hartlijn leiding - riool

Lansingerland
Boterdorp 2018

BESTEMMINGSPLAN

project	20171822	vast te stellen	29-11-2018
formaat	A0	ontwerp	19-06-2018
schaal	1:1000	voortontwerp	04-04-2018
kaart	1/1	concept	27-02-2018
getekend	P. Fijneman		
idn	NL.IMRO.1621.BP0185-VAST		



