

# Bundel van de Commissie Ruimte van 11 december 2017

## Agenda bijlagen

### Agenda Ruimte 11-12-2017

- 1 Opening en mededelingen voorzitter
- 2 Inspreker(s)
- 3 Vaststelling besluitenlijst vorige vergadering  
BV17.0169 Besluitenlijst CIE Ruimte d.d. 14 nov 2017
- 4 Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen
- 5 Bespreekpunten - geen
- 6 Stukken ter advisering aan de raad
- 6.a Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' (zienswijzen en omgevingsvergunning in map stukken met persoonsgegevens) - spreektijd 5 min eerste termijn/3 min tweede termijn  
<P>Besloten is:</P>  
<OL>  
<LI>Het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting en de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017" gewijzigd vast te stellen.</LI>  
<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL><br>Jeroen Heuvelink<br>RO<br>  
Voorstel Raad 10018  
T17.13489 Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017  
T17.13793 Bestemmingsplan Lint-Zuid 2017  
T17.13812 Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan Lint-Zuid 2017  
T17.13813 Bijlage 2 toelichting bestemmingsplan Lint-Zuid 2017  
T17.10272 Nota vooroverleg en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017  
T17.13789 Verbeelding kaart 1 Lint-Zuid 2017  
T17.13790 Verbeelding kaart 2 Lint-Zuid 2017  
T17.13791 Verbeelding kaart 3 Lint-Zuid 2017  
T17.40281 Antwoord technische vraag Omgevingsvergunning Storumloop
- 6.b Visie op duurzame gebiedsontwikkeling  
<P><STRONG>Gevraagde beslissing</STRONG></P>  
<OL>  
<LI>Het kader Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476) als richtinggevend vast te stellen.</LI>  
<LI>Dit kader van toepassing te verklaren op de nieuwe en – in dit verband - kansrijke projecten (T17.38764).</LI>  
<LI>In het jaarlijks vast te stellen MeerjarenProgramma Grondbedrijf over de behaalde resultaten duurzaamheid te rapporteren.</LI></OL><br>RO<br>  
Voorstel Raad 10220  
T17.38476 Richtlijnen DGO Gemeente Lansingerland 3 november 2017  
T17.38764 Schema behorende bij kader duurzame gebiedsontwikkeling
- 7.a Actualiteiten uit het college, o.a. HSL geluidsoverlast, A13/16  
T17.40075 Voortgangsrapportage HSL, RTHA, A16 en V&V
- 7.b Actualiteiten uit de commissie
- 7.c Verbonden partijen  
T17.44122 Terugkoppeling Adviescommissie Vervoersautoriteit MRDH van 15-11-2017 (ingebracht door Jan Pieter Blonk - Leefbaar 3B)
- 8 Rondvraag en sluiting

Agenda

Aan de leden van de Commissie Ruimte  
c.c. College van B&W, MT

|                             |                             |                   |                      |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Uw brief van/kenmerk</b> | <b>ons kenmerk/afdeling</b> | <b>Bijlage(n)</b> | <b>Lansingerland</b> |
|                             | -- Griffie                  |                   | 23 november 2017     |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>Onderwerp</b>      | <b>Doorkiesnummer</b> |
| Agenda                | 010-8004391/4392      |
| Commissie Ruimte      |                       |
| d.d. 11 december 2017 |                       |

Geachte commissieleden,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de vergadering van de Commissie Ruimte, te houden op maandag 11 december 2017 om 20.00 uur in de raadszaal van het gemeentehuis aan de Tobias Asserlaan 1 te Bergschenhoek.  
U bent uitgenodigd deze vergadering bij te wonen.

De agenda voor de a.s. vergadering luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen voorzitter
2. Inspreker(s)
3. Vaststelling besluitenlijst vorige vergadering
4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen
5. Besprekpunten - geen
6. Stukken ter advisering aan de raad
- 6.a. Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' (zienswijzen in map stukken met persoonsgegevens) - spreektijd 5 min eerste termijn/3 min tweede termijn
- 6.b. Visie op duurzame gebiedsontwikkeling
- 7.a. Actualiteiten uit het college, o.a. HSL geluidsoverlast, A13/16
- 7.b. Actualiteiten uit de commissie
- 7.c. Verbonden partijen
8. Rondvraag en sluiting

Hoogachtend,  
de voorzitter,  
Nelleke Bouman



# BESLUITENLIJST

## Commissie Ruimte

Datum vergadering : 14 november 2017  
Registratienummer : BV17.0169

### Aanwezig

#### Commissieleden:

Leefbaar 3B : Jan Pieter Blonk en Georgine Zwinkels  
CDA : Johan van der Burg, Frans van der Graaff en Gert Jan van den Bogerd  
VVD : Juval Pat El en Ivo de Graaf  
D66 : Ineke den Heijer en André Hendrikse  
CU : Kees Willem Markus en Jurjen Dieleman  
PvdA : Petra Verhoef  
WIJ Lansingerland : Jan Jumelet en Jan Alsemgeest  
GroenLinks : Marco Ruijtenberg  
Partij Neeleman : Eddy Neeleman

Voorzitter : Nelleke Bouman

Commissiegriffier : Jeroen Elshof

Wethouders : Simon Fortuyn en Jeroen Heuvelink

### Afwezig

Sam de Groot (PvdA)  
Gerard Bovens (PvdA)

### Agenda

1. Opening en mededelingen voorzitter  
De voorzitter opent de vergadering om 20:00 uur
2. Inspreker(s)  
Er zijn vier sprekers, allen voor de herziening Bestemmingsplan Groenzoom:
  - Dhr. Van der Voort
  - Dhr. Vermeulen
  - Dhr. Bes
  - Dhr. Zantman
3. Vaststelling besluitenlijst vorige vergadering  
De besluitenlijst is ongewijzigd vastgesteld.
4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen  
Wethouder Heuvelink vraagt de commissie om agendapunt "Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid'" voor behandeling in de Commissie Ruimte met een maand te verdagen.  
De commissie besluit het agendapunt "Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid'" van de agenda te halen en de behandeling met een maand te verdagen.
5. Bespreekpunten  
Geen

6. Stukken ter advisering aan de raad
- 6.a. Bestemmingsplan Groenzoom - (zienswijzen in map stukken met persoonsgegevens) spreektijd 5 min eerste termijn/3 min tweede termijn  
Besprekstuk in de raad van 30 november 2017
- 6.b. Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' (zienswijzen in map stukken met persoonsgegevens) - spreektijd 5 min eerste termijn/3 min tweede termijn  
Van de agenda gehaald en verdaagd naar commissie Ruimte van 11 december 2017
- 6.c. Zienswijze Lansingerland 3e begrotingswijziging 2017 en 1e begrotingswijziging 2018 Recreatieschap Rottemeren  
Hamerstuk in de raad van 30 november 2017
- 6.d. Ontwerp Programma van Eisen Parkshuttle  
Hamerstuk in de raad van 30 november 2017
- 7.a. Actualiteiten uit het college, o.a. HSL geluidsoverlast, A13/16
- 7.b. Actualiteiten uit de commissie
- 7.c. Verbonden partijen - Aanpak essentaksterfte Rottemereengebied
8. Rondvraag en sluiting

Marco Ruitenbergh (GroenLinks) heeft een rondvraag over de communicatie over bomenkap in de drie kernen

De voorzitter sluit de vergadering om 22:45 uur

Toezeggingen commissie 14 november 2017

#### Simon Fortuyn

- Ontwerp Programma van eisen Parkshuttle: De raad krijgt een schriftelijke reactie op de vraag van PN op welke manier overcompensatie wordt tegengegaan bij onderhands gunnen.
- Bomenverordening: Bij het opstellen van de boomverordening wordt bekeken hoe bij grotere kap, waarbij de woonomgeving aangetast wordt, de bewoners meer betrokken kunnen worden.

#### Jeroen Heuvelink

- Bestemmingsplan Groenzoom: Er volgt een ambtelijke gesprek met de heer Vermeulen. Als uit dit gesprek knelpunten blijken voor de huidige situatie bij zijn woning, wordt de raad hierover geïnformeerd.
- Bestemmingsplan Groenzoom: Bij de provincie wordt nagevraagd hoe de hardheidsclausule op de ruimte voor ruimte regeling geïnterpreteerd moet worden en hoe zij aankijken tegen een uitzondering. De raad krijgt een schriftelijke reactie over het antwoord.

#### Jeroen Heuvelink (namens Albert Abee)

- Bestemmingsplan Groenzoom: de raad krijgt een schriftelijke reactie over de stand van zaken van het gesprek dat met de heer Van der Voort is gevoerd om tot uitplaatsing van zijn bedrijf te komen.
- Bestemmingsplan Groenzoom: de raad krijgt een terugkoppeling over de communicatie van de ruimte voor ruimte rechten.



# Raadsvoorstel



Datum Raad  
21 december 2017

Portefeuillehouder  
Jeroen Heuvelink

Registratienummer  
BR1700139

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'

---

## Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting en de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Samenvatting

Voor het plangebied Lint-Zuid is een pilot Omgevingsplan gestart. Gemeenten hebben echter de verplichting om binnen 10 jaar een bestemmingsplan te vernieuwen, anders vervalt het recht om leges te innen. Eind november 2017 loopt de 10-jaarstermijn voor het vigerende bestemmingsplan Lint-Zuid af. Reden om u voor te stellen om separaat aan de procedure van de pilot Omgevingsplan Lint-Zuid voor dit plangebied een regulier bestemmingsplan vast te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan is uitsluitend om administratieve redenen opgesteld. Het betreft een bestemmingsplan met een conserverend karakter, waarbij de reeds uitgewerkte uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen alsmede onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn verwerkt. Eventuele wijzigingen en ontwikkelingen worden in het Omgevingsplan Lint-Zuid meegenomen. Wel zijn met name de regels voor alle openbare bestemmingen groen, water en verkeer aangepast om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijk Plannen (SVBP 2012).

Er zijn vijf zienswijzen ingediend die hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding. Ook zijn er wijzigingen voortgekomen uit een ambtshalve beoordeling. De beoordelingen van de zienswijzen en de (ambtelijke) wijzigingen zijn opgenomen in de bijgaande nota zienswijzen.

Eén van de zienswijzen betreft de hondentraining en hondendagopvang aan de Anjerweg. Aangezien het een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd betreft, waarbij het gebruik van de gronden voor hondentraining en hondendagopvang in 2015 is vergund, dient deze omgevingsvergunning juridisch gezien in het nieuwe bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit laat onverlet om met alle betrokkenen in overleg te blijven. Ingeval dit tot enige wijziging zou leiden, dan kan deze wijziging in het Omgevingsplan Lint-Zuid worden meegenomen. Deze werkwijze wordt ook gehanteerd met betrekking tot de zienswijze van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, waarbij in onderling overleg is afgesproken de voorgestelde wijzigingen in het Omgevingsplan in plaats van in onderhavig bestemmingsplan mee te nemen.

### **Financiële consequenties**

De kosten van de actualisatie van dit bestemmingsplan wordt gefinancierd vanuit het algemeen budget voor bestemmingsplannen.

### **Verdere procedure**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling bekend. Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt.

### **Juridische aspecten**

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door andere belanghebbenden kan ook beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Daarnaast kan een ieder die aantoon niet (tijdig) in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen een beroep schrift indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Extern draagvlak/burgerparticipatie**

In het voortraject is overleg geweest met de betrokken afdelingen van de gemeente en overlegpartners. Er is geen inspraakprocedure toegepast op het voorontwerpbestemmingsplan aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Burgerparticipatie vindt wel plaats in de pilot Omgevingsplan Lint-Zuid, mede omdat burgerparticipatie één van de leerdoelen is van deze pilot. Er zijn tien vooroverlegreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze hebben aanleiding gegeven tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

### **Duurzaamheid**

Het bestemmingsplan is een kopie van het huidige moederplan inclusief (reeds uitgewerkte) uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden, waardoor er geen specifieke aandacht is besteed aan duurzaamheid. In het in 2018 vast te stellen Omgevingsplan Lint-Zuid (hetzelfde plangebied) wordt duurzaamheid echter wel degelijk meegenomen.

### **Bijlagen**

- Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”, (T17.13489)
- Vast te stellen bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”: Toelichting/regels (T17.13793), bijlagen bij de toelichting (T17.13812, T17.13813 en T17.10272), drie kaarten verbeelding (T17.13789, T17.13790 en T17.13791)
- Zienswijzen van twee vooroverlegpartners, reclamant 1 (I17.31465) en reclamant 2 (I17.34112)
- Zienswijzen van reclamanten 3, 4 en 5 (I17.33560, I17.32566, I17.34233, bevatten persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)

### **Toelichting**

Zie samenvatting.

### **Beoogd maatschappelijk effect**

Het hebben van een actueel planologische regime voor het plangebied dat voldoet aan de digitale eisen van 2010, waardoor het recht om leges te heffen niet vervalt.

## De kernargumenten en kanttekeningen

### *Kernargumenten*

#### *1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime voor het plangebied.*

Het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk betreft een actualisatie van het bestemmingsplan 'Lint-Zuid' uit 2007. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de reeds uitgewerkte uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen alsmede onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn verwerkt. Wel zijn met name de regels voor alle openbare bestemmingen groen, water en verkeer aangepast om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012).

#### *1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan gedeeltelijk aan te passen.*

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, de Gasunie en een aantal particulieren. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijzigingen en toevoegingen aan de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Voor een volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'".

Ook uit de ambtshalve beoordeling komen een aantal wijzigingen voort. De wijzigingen hebben vooral betrekking op een vereenvoudiging van het (digitaal) inzien van het plan en het schrappen van een reeds gebruikt wijzigingsbevoegdheid (nabij Anjerdreef 31). Ook deze wijzigingen zijn, met motivering, opgenomen in de hiervoor genoemde nota.

#### *1.3 Zo wordt het beoogd maatschappelijk effect behaald.*

Het vaststellen van het plan is de volgende wettelijke stap in het proces om tot een onherroepelijk plan te komen.

#### *2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.*

In artikel 6.12 lid 1 Wro jo. Artikel 6.2.1. Bro worden gevallen genoemd waarbij een exploitatieplan moet worden vastgesteld (daarvan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de in de artikel 6.12 lid 2 Wro gestelde voorwaarden zoals het op een andere wijze verhalen van kosten). Hiervan is in dit plan geen sprake. Pas zodra er toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is kostenverhaal aan de orde.

### *Kanttekeningen*

#### *1. 10-jaars termijn.*

De 10 jaarstermijn van het bestemmingsplan Lint-Zuid is op 22 november 2017 verstreken. Door de wettelijke termijnen is het niet mogelijk geweest om het bestemmingsplan in uw raad voor deze datum vast te laten stellen. Door de vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad van 21 december 2017 wordt de termijn met 4 weken overschreden.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
21 december 2017  
Registratienummer  
BR1700139

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'

---

De raad van de gemeente Lansingerland;  
gelezen het bijgaande voorstel

## *Overwegende dat*

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' met de daarbij behorende bijlagen van 15 augustus 2017 tot en met 25 september 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 14 augustus 2017 in de Staatscourant en het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017';
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017' zijn weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- het bestemmingsplan 'Lint-Zuid' conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

## *Gelet op*

- artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

*Besluit(en)*

1. Het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting en de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Lint-Zuid 2017" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 december 2017,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*

## **Nota zienswijzen en staat van wijzigingen**

### **Bestemmingsplan ‘Lint-Zuid 2017’**

| <b>Inhoudsopgave</b>                                               | <b>Blz.</b>   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Hoofdstuk 1                      Zienswijzen</b>                | <b>2</b>      |
| 1.1    Inleiding                                                   | 2             |
| 1.2    Procedure                                                   | 2             |
| 1.3    Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie              | 2             |
| 1.4    Eindconclusie zienswijzen                                   | 14            |
| <br><b>Hoofdstuk 2                      Ambtelijke wijzigingen</b> | <br><b>15</b> |
| 2.1    Inleiding                                                   | 15            |
| 2.2    Ambtshalve wijzigingen en motivering                        | 15            |

## **1. ZIENSWIJZEN**

### **1.1 Inleiding**

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2) en een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

### **1.2 Procedure**

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 14 augustus 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 15 augustus 2017 tot en met 25 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0184-ONTW ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

### **1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie**

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

#### **1. Reclamant 1: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

Brief d.d. 31 augustus 2017, ingekomen 4 september 2017 (I17.31465)

#### **2. Reclamant 2: Gasunie Transport Services B.V.**

Brief d.d. 21 september 2017, ingekomen 25 september 2017 (I17.34112)

#### **3. Reclamant 3**

Brief d.d. 11 september 2017, ingekomen 12 september 2017 (I17.32566)

#### **4. Reclamant 4**

Brief d.d. 19 september 2017, ingekomen 20 september 2017 (I17.33560)

#### **5. Reclamant 5**

Brief d.d. 22 september 2017, ingekomen 25 september 2017 (I17.34233)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Onderstaand is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

## **1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

### *Samenvatting*

In haar vooroverlegreactie heeft de VRR geadviseerd om met betrekking tot drie risicobronnen maatregelen te treffen. In de Nota vooroverleg is op één van deze risicobronnen (RTHA) ingegaan, maar op de risicobronnen hogedruk aardgastransportleiding W-251 en vervoer gevaarlijke stoffen over de N471 niet. Beide bronnen komen wel aan de orde in de Quicksan van de DCMR, maar er wordt niet ingegaan op het al dan niet opnemen van de geadviseerde maatregelen in het bestemmingsplan. Reclamant wil weten waarom de geadviseerde maatregelen niet zijn opgenomen, respectievelijk gemotiveerd ter zijde zijn gelegd.

### *Beoordeling*

Reclamant stelt terecht dat zij een motivering te missen over maatregelen met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding en de N471. Onderhavig bestemmingsplan betreft evenwel een uitzonderlijke situatie, gelet op het feit dat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend om administratieve redenen wordt opgesteld. Het betreft een bestemmingsplan met een conserverend karakter, terwijl daarnaast voor hetzelfde plangebied tevens een volledige herziening van het ‘bestemmingsplan’ in de vorm van een Omgevingsplan Lint-Zuid in voorbereiding is. Reden om bij onderhavig bestemmingsplan af te zien van een nader onderzoek in het kader van het volledig (opnieuw) afwegen van de Externe Veiligheid. In de procedure van het Omgevingsplan Lint-Zuid wordt de Externe Veiligheid wel volledig opnieuw afgewogen en meegenomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat gezien het feit dat het bestemmingsplan conserverend is en er voldoende reden is om aan te nemen dat het plan binnen afzienbare tijd zal worden opgevolgd door een nieuw bestemmingsplan, er geen reden is nu onderzoek te gaan doen. De VRR ziet derhalve voor dit plan geen reden om de gemeente aan de adviespunten te houden die in de vooroverlegfase zijn geadviseerd en heeft aangegeven in te stemmen met deze werkwijze.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan, maar zal wel worden meegenomen in het eveneens in procedure zijnde ‘Omgevingsplan Lint-Zuid’.

## **2. Gasunie Transport Services B.V.**

### *Samenvatting*

In het kader van de vooroverleg heeft reclamant een reactie ingezonden. Gebleken is dat niet alle opmerkingen zijn overgenomen.

### *Verbeelding*

1. De ligging van de gastransportleiding is niet correct weergegeven, reclamant heeft de digitale (leiding)gegevens toegestuurd.
2. De weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’) voor leiding W-521-01 is te breed. Voldoende is de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding(en).
3. De belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is te smal. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen.
4. Reclamant verzoekt om ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’

komt te liggen. Reden is dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen in principe niet toestaat (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren anders dan via de regeling 'afwijken van de bouwregels'.

5. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Zuidersingel 79a en 113, de nieuwe bestemming 'Water' binnen de belemmeringenstrook van de leiding is geprojecteerd. De bestemming verdraagt zich mogelijk slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Reclamant verzoekt om hiertoe in overleg te treden met de tracébeheerder van de Gasunie voor overleg over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en het eventueel treffen van maatregelen.
6. Uit de verbeelding blijkt dat wijzigingsgebied 1 samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', waardoor onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) binnen de belemmeringenstrook mogelijk worden gemaakt. Op basis van het Bevb is dit niet toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Reclamant verzoekt het wijzigingsgebied zodanig te wijzigen dat deze buiten de belemmeringenstrook valt.

#### **Planregels**

7. In verband met de wijzigingsgebieden 1 en 10 verzoekt reclamant om artikel 45 zodanig aan te passen dat bij samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' tevens de volgende bepaling van toepassing is:
  - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

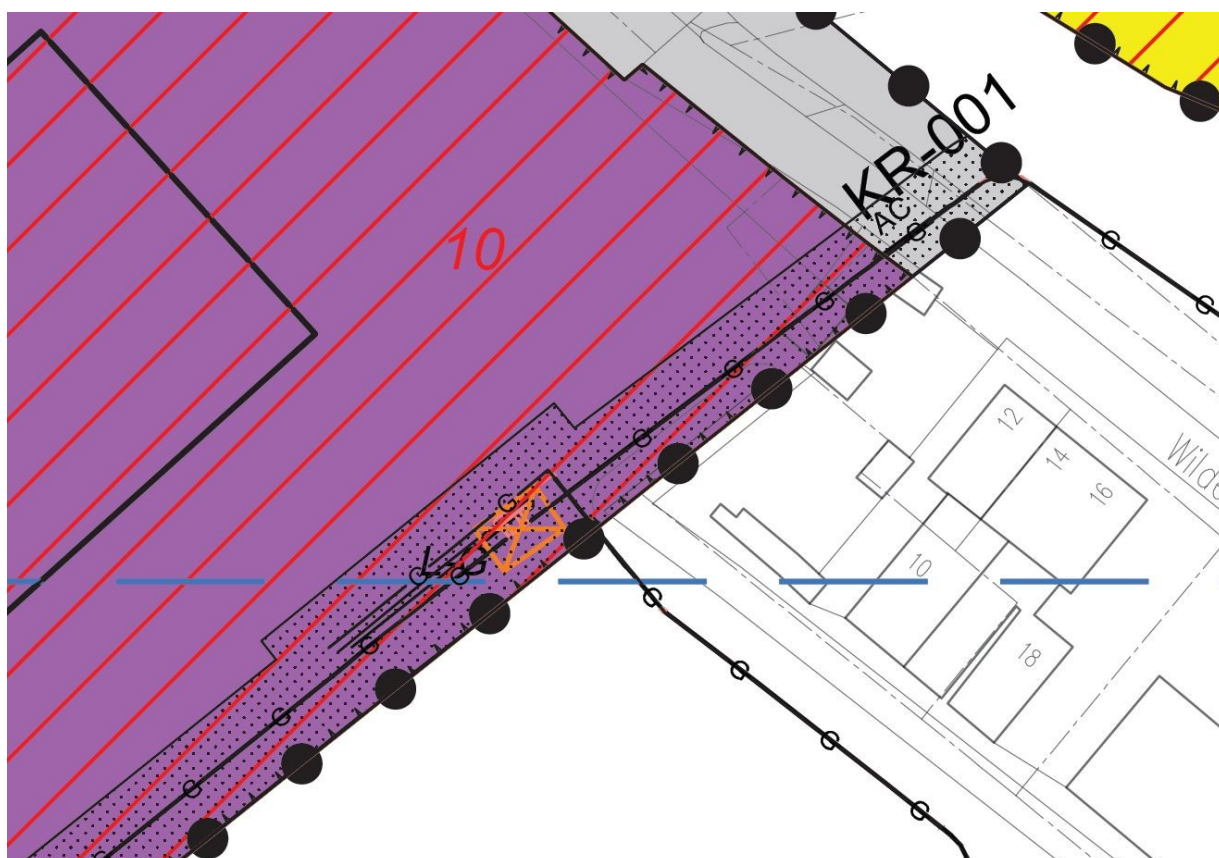
#### **Beoordeling**

1. De door reclamant ingediende digitale (leiding)gegevens zijn verwerkt op de verbeelding zodat de ligging van de gastransportleiding nu correct wordt weergegeven.
2. De breedte van de belemmeringenstrook voor leiding W-521-01 is beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.
3. De breedte van de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is verbreed naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
4. Het bouwvlak ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade is aangepast, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is komen te liggen. Afwijking van de bouwregels voor (nieuwe) bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is geregeld in 'afwijken van de bouwregels' in artikel 35 'Leiding-Gas'.
5. Na gezamenlijk overleg met het Hoogheemraadschap Delfland en de tracébeheerder van reclamant, zijn de legger van het HDD en de belemmeringenstrook voor de gasleiding zodanig weergegeven/opgenomen in het bestemmingsplan dat er geen sprake meer is van elkaar conflicterende belangen.
6. Het wijzigingsgebied is zodanig aangepast dat de mogelijkheid tot onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) niet meer binnen de belemmeringenstrook mogelijk is.
7. Onder artikel 45 Algemene wijzigingsregels is onder 45.3.1 een nieuw lid e toegevoegd luidende:
  - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing en aanvulling van het plan op de navolgende onderdelen.

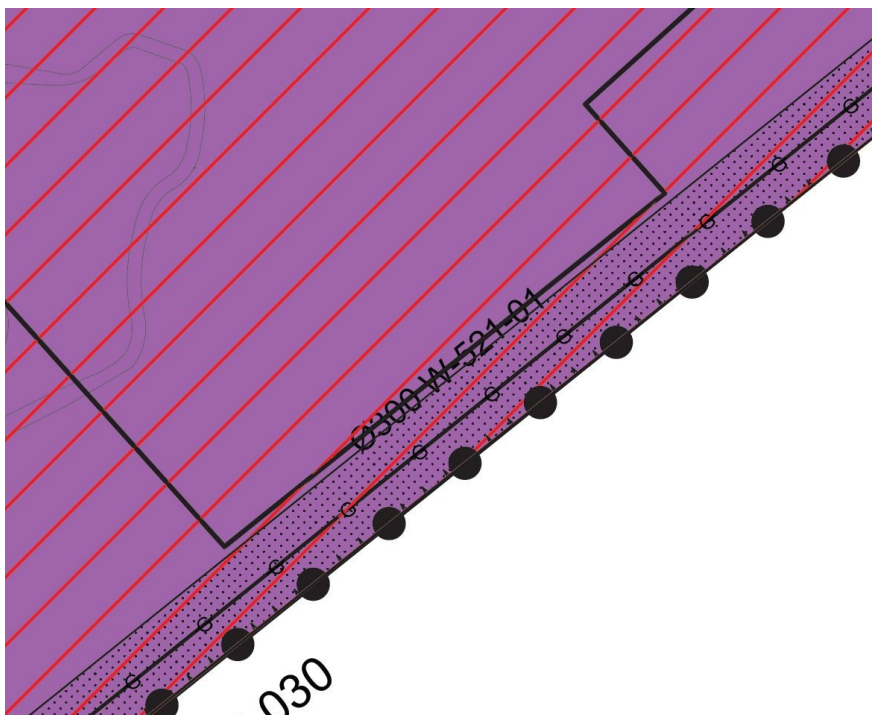
1. De door reclamant ingediende digitale (leiding)gegevens zijn verwerkt op de verbeelding zodat de ligging van de gastransportleiding correct wordt weergegeven.
2. De breedte van de belemmeringenstrook voor leiding W-521-01 is beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.
3. De breedte van de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is verbreed naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.



4. Het bouwvlak is aangepast ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is komen te liggen. Afwijking van de bouwregels voor (nieuwe) bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is geregeld in 'afwijken van de bouwregels' in artikel 35 'Leiding-Gas'.

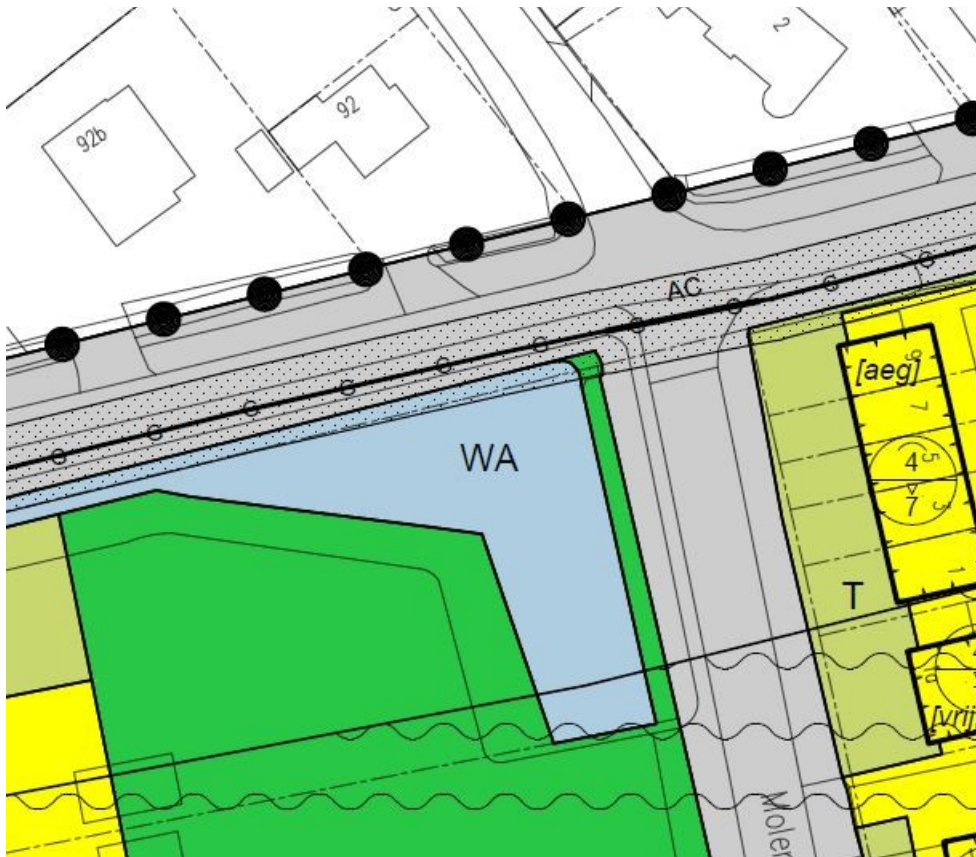


Uitsnede Laan van Koot



Uitsnede Wildersekade

5. Na gezamenlijk overleg met het Hoogheemraadschap Delfland en reclamant, zijn de legger van het HDD en de belemmeringenstrook voor de gasleiding zodanig weergegeven/opgenomen in het bestemmingsplan dat er geen sprake meer is van elkaar conflicterende belangen.



Daarnaast zijn er in de volgende artikelen aangepast:

- a. In artikel 10 Groen, is onder 10.1.1. Algemeen aan lid d toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
  - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. In artikel 14 Verkeer-Openbaar Vervoer is onder 14.1.1 Algemeen aan lid c toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
  - c. bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. In artikel 16 Verkeer-Verblijfsgebied is onder 16.1.1 Algemeen aan lid f toegevoegd ', water en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
  - f. bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. In artikel 17 Verkeer-Wegverkeer is onder 17.1.1 Algemeen aan lid d toegevoegd ', water en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
  - d. bermen, bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
6. Het wijzigingsgebied is zodanig aangepast dat de mogelijkheid tot onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) niet meer binnen de belemmeringenstrook mogelijk is.



7. Onder artikel 45 Algemene wijzigingsregels is onder 45.3.1 een nieuw lid e toegevoegd luidende:
  - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;

- e. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder
- 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 gebiedsaanduidingen, indien dit:
  - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is;

### 3. Reclamant 3

#### Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding Vb(a) bij de Ranonkelpad-toegang in zowel het vigerende bestemmingsplan uit 2007 als in dit nieuwe bestemmingsplan. Reclamant wenst deze bestemming omgezet te zien in 'erf', nu de gemeente geen eigenaar is en hier dus geen zeggenschap over heeft. Er rust alleen een 'recht van weg' op voor de betreffende eigenaren om over het Ranonkelpad te komen van en te gaan naar de openbare weg. Daarnaast zijn de regels voor 'verblijfsgebied - verkeer' gewijzigd, in die zin dat ook speelvoorzieningen en openbaar vervoer daar mogelijk wordt. Hiervoor heeft reclamant geen toestemming gegeven.
2. De volledige Ranonkelpad-percelen vallen onder de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Dit is in strijd met de door het Hoogheemraadschap Delfland verleende keurvergunning van 12-12-1995, waarin slechts 4,15 m en 9,00 m dijk plus aanheiling, in totaal circa 35% van het gehele perceeloppervlak als waterkering-waterstaat is aangemerkt. Bovendien geeft genoemde keurvergunning eenduidig uitsluitel over de toegestane gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van genoemd waterstaat-waterkering deel van de Ranonkelpad-percelen zodat zowel het gestelde onder 3.2 en 4.1 van de artikel 17 en 18 van het vigerende bestemmingsplan niet van toepassing zijn omdat sprake is van strijd met de keurvergunning uit 1995. Dit geldt ook voor het nieuwe artikel 39 in het nu voorliggende bestemmingsplan.
3. De oorzaak van bovenstaande is dat de gemeente de Keur laat prevaleren boven de keurvergunning in 1995, en dat de bouw van de woningen aan het Ranonkelpad overeenkomstig de keurvergunning heeft plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap mag niet zomaar zonder toestemming van reclamant de keurvergunning aanpassen.
4. Daarnaast zijn de woningen in 1997/1998 te laag gebouwd. Wat het Hoogheemraadschap doet is de gemeente in het bestemmingsplan de Keur voor bestaande woningen als leidend te laten bestempelen en vervolgens perceel eigenaren te confronteren met de door hen opgelegde wijzigingen. Met toevoegen van de begripsbepaling 'Water' in de nieuwe artikelen 3 (Agrarisch), 6 (Bedrijf - 1) en 21 en met 33 (allemaal Wonen), het toevoegen van een nieuwe artikel 39 (Waterstaat-Waterkering) en paragraaf 3.4 Water van de nieuwe toelichting kan reclamant niet instemmen.
5. Volgens de omzettingstabel zijn de oude artikelen 17, 18 en 30 uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen, maar vervangen door nieuwe begripsbepalingen en artikelen. Er is dus wel degelijk sprake van wijzigingen, waardoor het planontwerp in strijd is met de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan slechts een (digitale) actualisatie betreft van het bestaande bestemmingsplan.

6. De kaart van het vigerende bestemmingsplan vermeldt in het bebouwde deel van het perceel Ranonkelpad 7 een omcirkelde 1. Telefonisch overleg met de gemeente leerde dat deze aanduiding aangaf dat de bebouwing ook verder van de vaart gelegen had mogen worden en dat deze aanduiding in het nieuwe plan niet zou worden overgenomen.

De eerder genoemde keurvergunning geeft aan dat de Ranonkelpad-woningen tenminste 10 m uit de oeverlijn van de Rodenrijsevaart gebouwd hadden moeten worden, terwijl ze met instemming van Delfland gemiddeld 8 m uit de oeverlijn liggen. Het niet vermelden van de omcirkelde -1-aanduiding in het ontwerpplan legt daarmee de gevolgen van deze keurafwijking volledig bij de perceeleigenaren. Reden waarom reclamant de 1 weer op de verbeelding wil opnemen.

#### *Beoordeling*

1. De woningen aan het Ranonkelpad zijn in de tweede helft van de jaren '90 gebouwd. In de leveringsaktes van alle kopers (inclusief reclamant) is er ten gunste van elkaar een 'recht van weg' gevestigd op alle percelen, die alle eigenaren een (uit)weg biedt om over het Ranonkelpad te komen van en te gaan naar de openbare weg. Sindsdien rust op het betreffende gedeelte van het perceel van reclamant als ook op dat van de buurpercelen van reclamant aan het Ranonkelpad de bestemming 'verblijfsgebied - verkeer'. Zo is het ook vastgelegd in het vorige bestemmingsplan uit 2007. Deze aanduiding zal thans bij recht overgenomen worden voor zowel het perceel van reclamant als voor alle andere buurpercelen. Nu ook de kadastrale situatie ongewijzigd en onverkort in stand blijft, bestaat er thans geen aanleiding om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen. De huidige aanduiding zal integraal overgenomen worden.

Ten aanzien van de aanpassing van de regels merken wij op dat het een bestemmingsplan met een conserverend karakter betreft, waarbij de reeds uitgewerkte uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen alsmede onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn verwerkt. Eventuele wijzigingen en ontwikkelingen worden in het Omgevingsplan Lint-Zuid meegenomen.

Wel zijn met name de regels voor alle openbare bestemmingen groen, water en verkeer aangepast om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012). Hierdoor is ook de bestemming 'verblijfsgebied - verkeer' aangepast aan de vigerende standaardregels, waardoor op deze gronden ook speelvoorzieningen en openbaar vervoer mogelijkheden zijn geworden. Hiervoor is geen toestemming nodig van reclamant.

Bovenstaande betekent evenwel niet dat bijv. speelvoorzieningen en openbaar vervoer ook op het perceel van reclamant zullen gaan komen/plaatsvinden omdat dit op grond van het bestemmingsplan mogelijk zou zijn (er ontstaat geen verplichting op grond van deze bestemming). Gelet op de kadastrale situatie en de erfdienstbaarheid bij het Ranonkelpad zal dit ook zeker niet het geval zijn.

- 2./3. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de actuele beschermingszones uit de legger van het HHD opgenomen. De beschermingszone is een aan een waterstaatswerk grenzende zone (die als zodanig in de legger is opgenomen) waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. Door middel van deze zones wordt het functioneren van de waterkering beschermd.

Beschermingszones worden regelmatig geijkt. Gelet op de steeds strengere eisen met betrekking tot de bescherming tegen water, worden deze beschermingszones steeds verder 'opge-rekt'. Het 'oprekken' van deze beschermingszones vindt plaats via de leggerprocedure. Het

voornemen voor het oprekken wordt gepubliceerd, waarna bewoners - zoals reclamant - een zienswijze bij het Hoogheemraadschap kunnen indienen indien zij hiertegen bezwaren hebben. Dit is evenwel een andere procedure dan onderhavige bestemmingsplanprocedure. In onderhavig bestemmingsplan is wel de meest actuele beschermingszone verwerkt. Daarnaast heeft reclamant in 1995 een keurvergunning gekregen voor waarschijnlijk de bouw van een opstal. Deze vergunning blijft bestaan, hetgeen betekent dat bijvoorbeeld het betreffende bouwwerk niet hoeft te worden afgebroken na het oprekken van de beschermingszone. Echter, ingeval bijvoorbeeld een buurman eenzelfde opstal zou wensen, dan heeft hij niet hetzelfde recht als reclamant, maar zal zijn aanvraag getoetst worden aan de nieuwe regelgeving en dus nieuwe beschermingszone.

- 4./5. Ten aanzien van de aanpassing van de regels merken wij op dat voor alle openbare bestemmingen - waaronder water - ervoor gekozen is om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012). Hiermee is bereikt dat de bestemming water een actuele vertaling is van de meest recente regelingen en voldoet aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012), zowel wat betreft de verbeelding als wat betreft de planregels.

Dat er daarom volgens reclamant sprake is van een geheel nieuwe bestemmingsplan met wijzigingen en ontwikkelingen delen wij niet. Het is immers niet mogelijk en ook niet de bedoeling om in 2017 een bestemmingsplan vast te stellen volgens regelgeving en planregels uit het jaar 2007 of eerder. Reden waarom dergelijke wijzigingen wel zijn meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan blijft evenwel een conserverend karakter houden en wordt uitsluitend om administratieve redenen opgesteld.

Tot slot zijn wij van mening dat het door reclamant gestelde - dat de woningen in 1997/1998 te laag zijn gebouwd - los staat van bovengenoemde actualisering van de regels en verbeelding. Ingeval reclamant bezwaren had tegen de bouw van zijn woning, had hij deze in 1997/1998 naar voren moeten brengen. Er bestaat thans dan ook geen aanleiding om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen.

6. De kaart van het vigerende bestemmingsplan vermeldt in het bebouwde deel van het perceel Ranonkelpad 7 een omcirkelde 1. Deze 1 is destijds in het voorontwerp van het bestemmingsplan van 28 augustus 2003 opgenomen, inhoudende dat 'ten aanzien van hoofdgebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'Voorgevelbouwgrens 1', de (voor)gevel van de hoofdgebouwen in of op een afstand van ten hoogste PM achter de aangegeven bebouwingsgrens zullen worden geplaatst'.

Echter, deze bepaling is na het Voorontwerpbestemmingsplan uit 2003 uit het Ontwerpbestemmingsplan geschrapt en derhalve ook niet in het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. De 1 is destijds evenwel per abuis niet van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2007 afgehaald. Het heeft geleid tot het ontbreken van de betreffende planregels in het vastgestelde bestemmingsplan in 2007 echter geen juridische betekenis. Ingeval reclamant het met deze wijziging medio 2007 niet eens was, dan had hij in 2007 een zienswijze in kunnen dienen. Er is thans geen aanleiding meer om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen.

### *Conclusie*

Geen van bovengenoemde door reclamant 3 ingediende zienswijzen geven aanleiding voor aanpassing van het plan.

#### 4. Reclamant 4

##### *Samenvatting*

1. De locatie van de voormalige afvalwaterzuivering tegenover Anjerdreef 18 te Berkel en Rodenrijs, heeft de enkelbestemming 'Groen' gekregen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining'. Hiermee wordt de huidige vestiging van twee verschillende bedrijven, het hondentrainingscentrum 'Dogtopia' met bijbehorende blokhutten en het hondenopvangcentrum 'Storumloop' genormaliseerd conform de verleende tijdelijke omgevingsvergunningen met een looptijd van 10 jaar. De bedrijven horen in het betreffende parkje niet thuis. Dergelijke voorzieningen voor hondendagopvang en trainingen horen in een buitengebied en niet in een woonwijk. Ze geven overlast ook al blijven ze beneden bepaalde grenzen, het gaat om het op de zenuwen werkende geluid dat de honden maken.  
Reclamanten willen dat het tijdelijke karakter van de omgevingsvergunningen voor beide hondenbedrijven expliciet wordt vastgelegd, zodat de mogelijkheid van een tussentijdse verplaatsing van de hondenbedrijven naar een buitengebied opgehouden wordt gedurende de looptijd van het bestemmingsplan 2017. Reclamanten verzoeken of de aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' (artikel 15) uit het vigerende bestemmingsplan uit 2007 te gebruiken of de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining' te wijzigen in **tijdelijke** functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining'.
2. Reclamant is van mening dat het bijbehorende autoverkeer met honden de verkeersveiligheid, zeker op piektijden, in gevaar brengt, zowel op de Anjerdreef alsook op de toegangsweg door het park naar het voormalige waterzuiveringsterrein waarbij het wandelpad in het park wordt doorkruist. Daarnaast brengen de auto's schade aan hetgeen tot waardevermindering van de woningen zou leiden.  
Reden waarom reclamant aangeeft dat de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning van de tijdelijke blokhutten moeten worden aangebracht:
  - a. Om duidelijk aan te merken dat de uitweg van het perceel aan de Anjerdreef een uitrit betreft, moet er een witte ononderbroken belijning aangebracht worden ter hoogte van de Anjerdreef;
  - b. Om gebruikers van de uitrit te attenderen dat ze een uitweg verlaten moet bord J37 met onderbord 'u verlaat een uitrit' geplaatst worden ter hoogte van de uitrit
  - c. De toegangsweg kruist een wandelpad, Hier moet tweemaal een bord G7 geplaatst worden. Reclamant verzoekt handhavend op te treden ten aanzien van deze genoemde punten.
3. Het hondenbedrijf Storumloop is een hondendagopvang en geen hondentrainingscentrum zoals in de verleende vergunning is vermeld en dient te worden beëindigd. Reclamant verzoekt handhavend op te treden tegen de hondendagopvang.
4. De bebouwing van de blokhutten is voluit zichtbaar vanaf de Rodenrijseweg, het fietspad aan de andere kant van de vaart en parallel aan de Rodenrijseweg, en het fietspad langs de metrolijn E. Dit is niet in overeenstemming met de eis in de omgevingsvergunning voor de blokhutten, waarin is gesteld dat 'de nieuwe tijdelijke bebouwing omkaderd wordt door opgaand groen en daardoor niet zichtbaar is van de openbare weg'. Reclamant verzoekt handhavend op te treden tegen het niet omkaderen van de tijdelijke bebouwing.

##### *Beoordeling*

1. Op 25 februari 2015 is er een omgevingsvergunning verleend voor het houden van hondentrainingen en hondendagopvang op het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie, gelegen aan de Anjerdreef. Het betreft hier een (in 2015) onherroepelijk verleende omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd, waarbij het gebruik van de gronden voor hondentraining en

hondendagopvang in 2015 is vergund. Deze onherroepelijke omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd moet dan ook in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen. Hierdoor is het gewijzigde gebruik als functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining' in het bestemmingsplan is opgenomen. Overigens is de omgevingsvergunning voor de bouw van de blokhutten wel van tijdelijke aard (10 jaar).

Nu het een (afgeronde) vergunningenprocedure betreft, is onderhavige bestemmingsplanprocedure niet de juiste procedure om (latere) bezwaren tegen deze in 2015 verleende omgevingsvergunning in te brengen. Dit laat echter onverlet om met alle betrokkenen in overleg te blijven. Ingeval dit tot enige wijziging zou leiden, dan kan deze wijziging vervolgens in het Omgevingsplan Lint-Zuid worden verwerkt/meegenomen.

2. De door reclamant aangegeven verkeersmaatregelen zijn geen bezwaren die in een ruimtelijke procedure als een bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Desalniettemin zijn de bezwaren door de gemeente (team verkeer) opgepakt en zijn de door reclamant genoemde maatregelen reeds uitgevoerd of uitgezet bij de aannemer. Voor het bestemmingsplan heeft dit evenwel geen consequenties.
3. In de omgevingsvergunning van 25 februari 2015 is besloten dat omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan 'Lint-Zuid' volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn. In deze documenten stond ook het gebruik als hondendagopvang opgenomen, zodat ook dit gewijzigd gebruik door middel van deze omgevingsvergunning is vergund. Het gebruik als hondendagopvang is daarom conform de verleende omgevingsvergunning. Hierdoor is er geen grond voor beëindiging, noch voor handhavend optreden.  
Wel is naar aanleiding van deze zienswijze gebleken dat in de functieaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan dit gebruik voor hondendagopvang per abuis niet is genoemd, noch dat er een begripsbepaling was opgenomen. Reden om:
  - a. aan de begripsbepalingen van artikel 1 toe te voegen:
    - 1.X **Specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang**  
Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag
  - b. in artikel 10.1.2. sub b 'hondendagopvang' toe te voegen waardoor dit artikellid als volgt komt te luiden: specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.
  - c. de functieaanduiding op de verbeelding ter plaatse van het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie gelegen aan de Anjerdreef, aan te passen in 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang'
4. Een verzoek om handhavend op te treden tegen het niet aanbrengen van opgaand groen zoals opgenomen in een omgevingsvergunning heeft geen betrekking op een (ruimtelijke) bestemmingsplanprocedure. Wij hebben de zienswijze derhalve doorgezonden aan het team handhaving van onze gemeente. Voor het bestemmingsplan heeft dit evenwel geen consequenties.

### *Conclusie*

De zienswijze 1, 2 en 4 van reclamant 4 geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Zienswijze 3 geeft wel aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het plan in die zin dat:

- a. aan de begripsbepalingen van artikel 1 wordt toegevoegd:
  - 1.X **Specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang**  
Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag

- b. in artikel 10.1.2. sub b 'hondendagopvang' wordt toegevoegd waardoor dit artikellid als volgt komt te luiden: specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.
- c. de functieaanduiding op de verbeelding ter plaatse van het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie gelegen aan de Anjerdreef, wordt aangepast in 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang'

## **5. Reclamant 5**

### *Samenvatting*

De wijzigingsbevoegdheid 19 uit het vigerende bestemmingsplan 2007 is niet integraal overgenomen in de bestemming Wonen-11, die beide op Bonfut 29 van toepassing zijn. Met name het 'maximum aantal niet te bouwen woningen 4 (totaal 5 woningen)' lijkt te zijn verminderd naar 'binnen ieder bouwvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd'. Wij verzoeken u het huidige maximum ook in het nieuwe plan op te nemen, dan wel de beperking te verwijderen.

### *Beoordeling*

Het bestemmingsplan is wel correct. Op het perceel van reclamant is bij recht een woning toegestaan en met toepassing van wijzigingsbevoegdheid 19 mogen er nog eens 4 woningen worden toegevoegd. De wijzigingsbepaling komt letterlijk uit BP Lint-Zuid.

Voor het vinden van deze informatie is het echter wel noodzakelijk een paar keer verder te 'klikken' voordat bij de juiste regels wordt aangekomen. Om het vinden van de juiste regels te vereenvoudigen, is er een wijziging doorgevoerd en zijn de regels van de wijzigingsbevoegdheden niet meer via verwijzingen maar direct via de regels te raadplegen en wel in artikel 45.2.15.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding voor een inhoudelijke aanpassing van het plan, door het vinden van regels voor de wijzigingsbevoegdheid 19 direct in de planregels op te nemen onder 45.2.15 (zie ook ambtelijke wijzigingen).

## **1.4 Eindconclusie zienswijzen**

De zienswijzen van reclamanten 2 en 5 geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij alle voorgestelde zienswijzen in het plan zijn verwerkt. Ook zienswijze 3 van reclamant 4 geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De overige zienswijzen van reclamant 4 en reclamanten 1 en 3 geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

## 2 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen (zoals vernummeringen) in de regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast zijn er nog twee inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

#### 1. Wijzigingsbevoegdheid Nabij Anjerdreef 31

Deze wijzigingsbevoegdheid is verwijderd van de verbeelding en uit de planregels (wijzigingsbevoegdheid nr. 14), aangezien deze wijzigingsbevoegdheid reeds is gebruikt (en op 12 april 2016 is vastgesteld).

#### 2. Planregels wijzigingsbevoegdheden

Om het vinden van de planregels voor de wijzigingsbevoegdheden te vereenvoudigen is er een wijziging doorgevoerd zodanig dat de regels van de wijzigingsbevoegdheden niet meer via verwijzingen naar het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 verwijzen, maar direct via de regels zijn te raadplegen.

Hierdoor is de indeling van artikel 45 gewijzigd in die zin dat de algemene wijzigingsregels zijn ondergebracht in artikel 45.1 'Algemeen' en dat de regels voor de wijzigingsgebieden zijn opgenomen in artikel 45.2 'Wijzigingsgebieden'.



In de planregels komt het artikel 45 komt hierdoor als volgt te luiden:

## **Artikel 45     Algemene wijzigingsregels**

### **45.1     Algemeen**

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> 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.

### **45.2     Wijzigingsgebieden**

#### **45.2.1     Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' 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 bestemming(en) Wonen en/of Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blok aaneengesloten woningen;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte maatschappelijke doeleinden: 500 m<sup>2</sup>;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### **45.2.2     Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- vrijstaand of een blok van twee vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 4,5 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m;
- situering en oriëntatie van de woningen haaks op de Rodenrijseweg.

#### 45.2.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

#### 45.2.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

#### 45.2.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 1 woning);
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 10;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blokken van ten minste 3 aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' 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 bestemming(en) Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum perceeloppervlakte: 1000 m<sup>2</sup>;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte: 500 m<sup>2</sup>;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 16;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum aantal bouwlagen: 2;
- maximum goothoogte: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

#### 45.2.9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.10 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.11 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 13;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;

- maximum 4 bouwlagen al dan niet met kap of substituuutlaag;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

#### 45.2.12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen bij amovering van de bestaande woning 4 en 2 bij behoud van de bestaande woning;
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.13 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.14 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.15 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

of

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zijn burgemees-

ter 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 bestemming(en) Bedrijf;

- categorie 3 (met een maximale afstandscategorie van 50m) dan wel naar de aard (qua milieuplanologische hinder) daarmee gelijk te stellen bedrijven op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

#### 45.2.16 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.17 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 4;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

## **Lint-Zuid 2017**

## Inhoudsopgave

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                              | <b>6</b>  |
| 1.1    Aanleiding                                         | 6         |
| 1.2    Actualiteitstoets bestemmingsplan Lint-Zuid        | 6         |
| 1.3    Doel                                               | 6         |
| 1.4    Plangebied                                         | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten</b> | <b>10</b> |
| 3.1    Ruimtelijk beleid                                  | 10        |
| 3.2    Verkeer                                            | 10        |
| 3.3    Milieuaspecten en natuur                           | 10        |
| 3.4    Water                                              | 10        |
| 3.5    Archeologie                                        | 11        |
| 3.6    Externe veiligheid                                 | 11        |
| <b>Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten</b>                    | <b>12</b> |
| 4.1    Algemeen                                           | 12        |
| 4.2    Overleg                                            | 12        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>                        | <b>14</b> |
| Bijlage 1    Omzettingstabel                              | 16        |
| Bijlage 2    QuickScan DCMR                               | 18        |
| Bijlage 3    notitie overlegreacties                      | 20        |
| <b>Regels</b>                                             | <b>22</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>                      | <b>24</b> |
| Artikel 1    Begrippen                                    | 24        |
| Artikel 2    Wijze van meten                              | 39        |
| <b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>                      | <b>42</b> |
| Artikel 3    Agrarisch                                    | 42        |

|                                    |                                         |            |
|------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| Artikel 4                          | Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel   | 44         |
| Artikel 5                          | Bedrijf                                 | 48         |
| Artikel 6                          | Bedrijf - 1                             | 52         |
| Artikel 7                          | Bedrijf - Nutsvoorziening               | 55         |
| Artikel 8                          | Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen | 57         |
| Artikel 9                          | Detailhandel                            | 58         |
| Artikel 10                         | Groen                                   | 59         |
| Artikel 11                         | Horeca                                  | 60         |
| Artikel 12                         | Maatschappelijk                         | 62         |
| Artikel 13                         | Tuin                                    | 64         |
| Artikel 14                         | Verkeer - Openbaar Vervoer              | 66         |
| Artikel 15                         | Verkeer - Railverkeer                   | 67         |
| Artikel 16                         | Verkeer - Verblijfsgebied               | 68         |
| Artikel 17                         | Verkeer - Wegverkeer                    | 69         |
| Artikel 18                         | Water                                   | 70         |
| Artikel 19                         | Water - Boezemwater                     | 71         |
| Artikel 20                         | Wonen                                   | 72         |
| Artikel 21                         | Wonen - 1                               | 74         |
| Artikel 22                         | Wonen - 2                               | 78         |
| Artikel 23                         | Wonen - 3                               | 81         |
| Artikel 24                         | Wonen - 4                               | 85         |
| Artikel 25                         | Wonen - 5                               | 88         |
| Artikel 26                         | Wonen - 6                               | 91         |
| Artikel 27                         | Wonen - 7                               | 94         |
| Artikel 28                         | Wonen - 8                               | 97         |
| Artikel 29                         | Wonen - 9                               | 100        |
| Artikel 30                         | Wonen - 10                              | 103        |
| Artikel 31                         | Wonen - 11                              | 109        |
| Artikel 32                         | Wonen - 12                              | 110        |
| Artikel 33                         | Wonen - 13                              | 111        |
| Artikel 34                         | Wonen - Uit te werken                   | 112        |
| Artikel 35                         | Leiding - Gas                           | 115        |
| Artikel 36                         | Leiding - Water                         | 117        |
| Artikel 37                         | Waarde - Archeologie 3                  | 120        |
| Artikel 38                         | Waarde - Archeologie 5                  | 122        |
| Artikel 39                         | Waterstaat - Waterkering                | 124        |
| <b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b> |                                         | <b>127</b> |
| Artikel 40                         | Anti-dubbeltelregel                     | 127        |
| Artikel 41                         | Algemene aanduidingsregels              | 128        |
| Artikel 42                         | Algemene bouwregels                     | 129        |
| Artikel 43                         | Algemene gebruiksregels                 | 131        |
| Artikel 44                         | Algemene afwijkingsregels               | 135        |
| Artikel 45                         | Algemene wijzigingsregels               | 137        |
| Artikel 46                         | Algemene procedureregels                | 144        |

|                               |                                                  |            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>                  | <b>146</b> |
| Artikel 47                    | Overgangsrecht                                   | 146        |
| Artikel 48                    | Slotregel                                        | 147        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                                  | <b>148</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)</b>          | <b>150</b> |
| <b>Bijlage 2</b>              | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</b>          | <b>152</b> |
| <b>Bijlage 3</b>              | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten 2</b>          | <b>154</b> |
| <b>Bijlage 4</b>              | <b>Nota parkeernormen gemeente Lansingerland</b> | <b>156</b> |



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan Lint-Zuid uit 22 november 2007 is bijna 10 jaar oud. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente iedere 10 jaar bestemmingsplan te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 voorziet in deze verplichting.

### 1.2 Actualiteitstoets bestemmingsplan Lint-Zuid

Het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid is volop in ontwikkeling, mede gezien de destijds opgelegde woningbouwtaakstelling van de gemeente Lansingerland. Het bestemmingsplan uit 2007 voorzag enerzijds in het behoud van het lint als belangrijke stedenbouwkundige structuur en anderzijds in de ontwikkeling van woningbouw en andere functies in een lage dichtheid in aansluiting op het lint. Op basis van dit bestemmingsplan uit 2007 zijn de afgelopen jaren diverse (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deels betreft dat uitwerkings- en of wijzigingsplannen en deels zijn buitenplanse afwijkingen gevolgd. In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle vigerende bestemmingsplanregelingen. Door deze tussentijdse uitwerkingen en wijzigingen zijn voor grote delen van het plangebied actuele bestemmingsplanregelingen tot stand gekomen. Daarnaast geldt voor het gebied deels nog een uitwerkingsplicht. Voor de gronden moeten burgemeester en wethouders nog een uitwerkingsplan opstellen. Het is op dit moment niet wenselijk deze ontwikkelingsmogelijkheden te herzien. Voorzover het bestemmingsplan Lint-Zuid de afgelopen 10 jaar niet meer actueel was, is daarin voorzien door een afwijkingsprocedures. Concluderend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan Lint-Zuid (2007) nog steeds voorziet in een actueel planologisch kader.

#### *Omgevingsplan Lint-Zuid*

Voor het plangebied Lint-Zuid wordt momenteel in het kader van Crisis- en herstelwet een 'pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. Doel van deze pilot is om vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet alvast ervaring op te doen met de Omgevingswet en de opvolger van het bestemmingsplan, het omgevingsplan. Uiteindelijk is het de bedoeling deze pilot in 2018 als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen. Dit gegeven vormt een extra argument om de voorliggende herziening zo eenvoudig mogelijk te houden en zoveel mogelijk te beperken tot het overnemen en vastleggen van bestaande rechten.

### 1.3 Doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de vigerende regeling zoveel mogelijk één op één over te nemen zodat het huidige bestemmingsplan Lint-Zuid de actuele delen kan behouden en bestaande rechten niet onnodig worden aangetast. Wel dient in het kader van de actualisatieplicht te worden voldaan aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP). Daarnaast is het noodzakelijk vanuit andere ruimtelijke aspecten na te gaan of sprake is van een noodzaak tot actualisatie en het bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien. In deze toelichting is dit per aspect nagegaan en is aangegeven hoe dit doorwerking heeft gekregen in de voorliggende herziening.

#### **1.4 Plangebied**

Het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 komt overeen met het plangebied Lint-Zuid uit 2007. Uitzondering betreft perceel Rodenrijdseweg 54. Voor dit perceel loopt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is het zoveel mogelijk behouden van bestaande rechten. Bij de opzet van de regels is daarbij een vaste methodiek gevolgd: de hoofdregel.

### *Uitleg van de hoofdregel*

De planverbeelding en regels zijn opgebouwd uit de vigerende bestemmingregeling van meest recent tot minst recent zoals aangegeven in Bijlage 1 Omzettingstabel. De eerste bestemmingsregeling volgens deze tabel betreft het wijzigingsplan Lint-Zuid, Rodenrijseweg 431. In dit wijzigingsplan komt bijvoorbeeld de bestemming Wonen (artikel 4) voor. Op de planverbeelding Lint-Zuid 2017 is deze opgenomen als Wonen. De tweede bestemmingsplanregeling volgens de omzettingstabel betreft het uitwerkingsplan Lint Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 118a. Ook dit uitwerkingsplan kent een bestemming Wonen. Deze bestemming wijkt echter af van de bestemming Wonen uit het wijzigingsplan. Om die reden is in de voorliggende herziening voor de gronden de bestemming Wonen - 1 opgenomen. Op die manier blijven de bestaande rechten onaangetast. Op vergelijkbare wijze is in de omzettingstabel per vigerende bestemming aangegeven hoe deze is omgezet naar de voorliggende herziening.

### *Uitzonderingen op de hoofdregel*

In een aantal gevallen is een uitzondering gemaakt op de hoofdregel. In de omzettingstabel is per bestemming aangegeven of sprake is van een uitzondering en tot welke afwijkende regeling dat heeft geleid.

Daarnaast is sprake van een aantal generieke uitzonderingen op de hoofdregel:

1. In de voorliggende herziening is er voor voor gekozen alle opgenomen parkeernormen te schrappen en in plaats daarvan aansluiting te zoeken bij de meest recente regeling die conform de parapluherziening die voor de gehele gemeente geldt.
2. De diverse regelingen voor beroepen- en bedrijven aan huis zijn vervangen door één gelijkkluidende regel gebaseerd op de meest recente standaardregeling binnen de gemeente.
3. Alle wijzigingsgebieden die betrekking hebben op een concreet gebied, zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan, zijn geregeld in één artikel algemene wijzigingsbevoegdheid. In artikel 45.2 is bepaald dat op de aangegeven gronden sprake is van een wijzigingsbevoegdheid en wordt verwezen naar de regeling zoals die in het vigerende plan gold. Op de planverbeelding is de oorspronkelijke nummering van de wijzigingsgebieden aangehouden.
4. Tuinbestemmingen: de vigerende bestemmingsplanregeling kennen een grote variatie aan de bouwregels die gelden in de voortuinen. In afwijking van de vigerende bestemmingsplannen is er voor gekozen op ieder perceel een algemene bestemming 'Tuin' op te nemen, gebaseerd op de regeling uit het wijzigingsplan Lint-Zuid, Rodenrijseweg 431. Indien sprake is van grote afwijkingen ten opzichte van de vigerende rechten is dat met een aanduiding geregeld.
5. Eenheid in begrippen: waar mogelijk is in de voorliggende herziening getracht zoveel mogelijk eenheid in begrippen aan te houden.

6. Voor alle openbare bestemmingen groen, water, verkeer is er voor gekozen waar mogelijk te kiezen voor zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen en zijn de meeste recente bestemmingen als uitgangspunt genomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in samenspraak met het waterschap gekozen voor de beleidslijn dat gronden bestemd als water in het oude bestemmingsplan Lint-Zuid die niet zijn gelegen binnen de keurstrook omgezet kunnen worden naar de bestemmingen Tuin, Groen of Verkeer als dat meer recht doet aan de feitelijke situatie.
7. Voor de veel voorkomende bestemmingen Waterstaat/Waterkering en Waterkering en varianten daarop, is er voor gekozen een eensluidende regeling op te nemen die gebaseerd is op de regeling uit het uitwerkingsplan Lint Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 118a. De regeling zoals opgenomen in dit uitwerkingsplan sluit het beste aan op de manier waarop in overleg met het Hoogheemraadschap de waterkering en keurstroken geregeld moeten worden.
8. Voor archeologie is uitgegaan van de gemeentelijke beleidskaart en is een overeenkomstige bestemmingsregeling opgenomen.
9. De goot- en nokhoogtes van alle panden in het plangebied zijn geïnventariseerd. In een aantal gevallen is geconstateerd dat de toegestane goot- en of nokhoogten te fors wordt geacht in relatie tot de bebouwingspatroon in de omgeving. In dat geval is een lagere goot- en/of nokhoogte opgenomen.
10. De begripsbepaling detailhandel is voor alle plannen gelijkgetrokken, waarbij webwinkel en een afhaalpunt niet als detailhandel worden aangemerkt (en dus toegestaan zijn als bedrijfsfunctie).
11. Voor in het plangebied voorkomende monumenten en cultuurhistorische waardevolle bebouwing zijn de aanduidingen 'monument' en 'karakteristiek' opgenomen. Voor monumenten geldt de monumentenwetgeving, voor de 'karakteristieke' panden is een sloopverbod opgenomen, gebaseerd op de regeling uit Lint-Zuid (2007).
12. De bouwmogelijkheid op het perceel naast Rodenrijseweg 103 is na sloop van de woning geschrapt.
13. Op het perceel Rodenrijseweg 295 stond op de plankaart van Lint-Zuid (2007) een aanduiding 'maatschappelijk' die niet in de regels was opgenomen. De aanduiding 'maatschappelijk' is geschrapt.
14. Diverse afwijkingsprocedures (kruimelgevallenregelingen) verwerkt zijn in dit bestemmingsplan.
15. Vangnetbepaling: omdat de omzetting van oud naar nieuw niet altijd juridisch sluitend is te krijgen, is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 44.1) opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen toepassen indien de uitleg van dit bestemmingsplan zou leiden tot een onbedoelde verslechtering van de rechtspositie van belanghebbenden. Diverse redactionele aanpassingen indien dat voor de leesbaarheid van de planregels noodzakelijk werd geacht.

### **Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten**

In dit hoofdstuk is nagegaan of er vanuit ruimtelijk relevant beleid en wetgeving aanleiding is af te wijken van het uitgangspunt dat zoveel mogelijk moet worden uitgegaan van bestaande rechten.

#### **3.1 Ruimtelijk beleid**

De ontwikkelingen zoals voorzien in Lint-Zuid sluiten aan op het beleid van rijk en provincie om bestaande ruimte beter te benutten, de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte te versterken en de stedelijke waterstructuur te optimaliseren. Nieuw ruimtelijk rijks - en provinciaal beleid vormt geen aanleiding voor een andere afweging dan in 2007.

#### **3.2 Verkeer**

De afgelopen 10 jaar is niet gebleken dat in het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2017 sprake is van verkeerskundige knelpunten die voortkomen uit de geldende planologische regelingen. Wel is zoals opgemerkt in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving sprake van nieuw parkeerbeleid dat voor de gehele gemeente van toepassing is. Dit nieuwe beleid is overgenomen in de voorliggende herziening door alle parkeernormen te schrappen en te verwijzen naar het nieuwe parkeerbeleid middels een voorwaardelijke verplichting.

#### **3.3 Milieuaspecten en natuur**

Door de DCMR is recent een onderzoek (Bijlage 2) uitgevoerd naar alle milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat niet gebleken is van bestaande knelpunten die in de voorliggende herziening een aanpassing van de huidige regeling vereisen. De door de DCMR gesignaleerde knelpunten en aandachtspunten zullen bij het opstellen van het omgevingsplan voor Lint-Zuid een actuele regeling krijgen. Niet gebleken is dat het op dit moment noodzakelijk is tot herziening van vigerende bestemmingsplanregeling te komen.

#### **3.4 Water**

Het beleid ten aanzien van waterveiligheid en waterkwaliteit zoals opgenomen in het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 is nog steeds actueel. In het voorliggende plan heeft dat een actuele vertaling gekregen door de meeste recente keurregelingen uit recente planherzieningen als basis te nemen voor de opgenomen bestemming Waterkering en Waterstaat. Voor het overige is er vanuit het belang water geen noodzaak tot herziening van de vigerende bestemmingsplanregels.

Na de vaststelling van het moederplan in 2017 is in de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendig inrichten van het terrein. Binnen het plangebied en de uitvoering daarvan bestaan mogelijkheden voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Met name binnen de bestemming 'wonen, tuin en groen' zijn hier goede mogelijkheden voor.

Wij de uitvoering van het plan zal waar mogelijk toepassing worden gegeven aan het toepasen van klimaatadaptieve maatregelen zoals een hoger bouwpeil van de woning, open verharding ter plekke van de parkeerplaatsen of water-vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

### **3.5 Archeologie**

In het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 is ten aanzien van het archeologisch belang een beschermde regeling opgenomen. Bij de uitvoering van het plan is gebleken dat deze regeling nog steeds actueel is. Om die reden is net als in het bestemmingsplan Lint-Zuid een dubbelbestemming Archeologie opgenomen gebaseerd op het recent opgestelde gemeentelijke beleidkaart archeologie.

### **3.6 Externe veiligheid**

Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bestaat de verplochting aandacht aan te besteden aan externe veiligheid. In Bijlage 2 is dit door de DCMR aangegeven. In het op te stellen omgevingsplan zal dit nadere uitwerking krijgen.

## Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel de bestaande rechten te respecten. Materieel verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden wordt het niet noodzakelijk geacht het voorliggende plan een uitgebreide overleg- en inspraakprocedure te laten doorlopen. Uit oogpunt van handhaving of uitvoerbaarheid bestaat er evenmin aanleiding tot een andere afweging. De keuze voor beperkte procedure is mede ingegeven vanuit de wens om onnodige administratieve lasten voor bestuur en burgers te voorkomen.

### 4.2 Overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het oconcept-ontwerpbestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail (in geval van de provincie: via het e-formulier) van 12 juli 2017 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Delfland
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Dunea
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stedin
- Rotterdam The Hague Airport
- Gemeente Rotterdam
- Natuur- en Vogelwacht Rotta
- Prorail
- RET
- Zorobusbaan (B&O gemeente Lansingerland).

Van deze 13 instanties hebben er 10 gereageerd. In notitie overlegreactie (Bijlage 3) zijn alle reactie samengevat en van een gemeentelijke beoordeling voorzien. Per reactie is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan is overgegaan:

|                   |                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoogheemraadschap | Artikel 34 Wonen - Uit te werken is aangevuld met de regels waterbergingsopgave.                         |
|                   | In de artikelen 3, 6, 21 t/m 33 is in de bestemmingsomschrijving 'water' toegevoegd.                     |
|                   | Bij samenvallende dubbelbestemmingen is de randorde gesteld op eerst waterkering en daarna leiding, gas. |
|                   | De verbeelding is aangepast ter hoogte van Rodenrijseweg 483 (plaatsen dubbelbestemming)                 |
|                   | De suggestie tot aanvulling van de toelichting is overgenomen in paragraaf                               |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 3.4 Water                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gasunie | De te smalle belemmeringenstrook op de verbeelding is aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|         | Aanpassing van het bouwvlak is niet nodig ter plaatse van de Laan van Koot is niet nodig omdat de dubbelbestemming Leiding - Gas al verbied hier te bouwen zonder afstemming met de gasunie. De opgenomen regeling is een op een overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gasunie om in principe geen (nieuw) bouwerken binnen de belemmeringenstrook te bouwen. |
|         | Aanpassing van de Zuidersingel 79a is niet nodig aangezien de opgenomen dubbelbestemming al dwingt tot het gevraagde overleg met de gasunie.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|         | De planregels zijn op de gevraagde wijze aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|         | Het verzoek de toelichting aan te vullen voor het aspect EV is overgenomen. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er voor gekozen geen CAROLA-berekening uit te voeren. In het omgevingsplan Lint-Zuid dat momenteel voor hetzelfde gebied wordt opgesteld wordt het aspect externe veiligheid volledig afgewogen.                                                                              |

## **Bijlagen bij de toelichting**



**Bijlage 1      Omzettingstabel**



**Bijlage 2      QuickScan DCMR**



**Bijlage 3      Notitie overlegreacties**



## Regels



## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 Plan:**

het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' van de gemeente Lansingerland.

#### **1.2 Bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0184-ONTW met de bijbehorende regels.

#### **1.3 Aanduiding:**

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

#### **1.4 Aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5 Aan- en uitbouw**

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

#### **1.6 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 Afvalinzamelsysteem:**

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken / voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

#### **1.10 Agrarische bebouwing:**

1. agrarische bedrijfswoning: een woning bij een agrarisch bedrijf en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

2. agrarisch bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling, inrichting en situering is bestemd om te worden gebruikt voor bedrijfsruimte bij een agrarisch bedrijf; in het kader van deze voorschriften worden kassen hieronder niet begrepen;
3. kassen: bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal en hoger dan 1 m; ook plastic tunnels met een hoogte van 1 m of meer worden hieronder begrepen; bij een (glas)tuinbouwbedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals sorteerloosden, ketelhuizen, magazijnen en koelruimten worden hieronder niet begrepen;

#### **1.11 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:**

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

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

#### **1.12 Ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### **1.13 Ander werk:**

een werk, geen bouwwerk zijnde zoals het aanleggen van of aanbrengen van oppervlakteverhardingen, of het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.

#### **1.14 Antennedrager:**

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

#### **1.15 Antenne-installatie:**

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

#### **1.16 Archeologisch deskundige:**

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

**1.17 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.

**1.18 Bebouwing:**

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

**1.19 Bebouwingsgrenzen:**

de op de kaart, blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen van gebouwen naar de zijde vanwaar deze hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

**1.20 Bebouwingspercentage:**

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

**1.21 Bed & breakfast:**

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

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

**1.22 Bedrijf aan huis:**

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

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

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

**1.23 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.

**1.24 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.

#### **1.25 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.

#### **1.26 Bedrijfsmatige werkruimte:**

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

#### **1.27 Bedrijfswoning**

een woning in of bij een bedrijf(sgebouw) of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de aard, inrichting en omvang van het betreffende bedrijf, noodzakelijk is.

#### **1.28 Beroep aan huis:**

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

#### **1.29 Beroepsmatige activiteiten:**

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

#### **1.30 Beroepsmatige werkruimte:**

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

#### **1.31 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

**1.32 Bestaand bouwwerk:**

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

**1.33 Bestaand gebruik:**

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

**1.34 Bestaande bebouwing**

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

**1.35 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.36 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.37 Bevi-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.38 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.

**1.39 Bijgebouw**

een (vrijstaand) niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.40 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.

**1.41 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.42 Bouwlaag, laag:**

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

**1.43 Bouwperceel:**

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

**1.44 Bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.45 Bouwvlak:**

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

**1.46 Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.47 Carport:**

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

**1.48 Cultuurhistoriedeskundige:**

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

**1.49 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.

**1.50 Daknok:**

hoogste punt van een schuin dak.

**1.51 Dakvoet:**

laagste punt van een schuin dak.

**1.52 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.

**1.53 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.

**1.54 Eengezinswoning:**

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

**1.55 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.

**1.56 Erfafscheiding:**

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

**1.57 Erfbebouwing:**

bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

**1.58 Gastouderopvang:**

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

**1.59 Gebouw:**

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

**1.60 Geldende grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

**1.61 Geluidsgevoelig object:**

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

**1.62 Gestapelde woning**

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

**1.63 Groothandel**

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

**1.64 Hondentraining en hondendagopvang**

Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag;

**1.65 Hogere grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

**1.66 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.

**1.67 Horeca**

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen.

1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

**1.68 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;

**1.69 Kantoor**

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

**1.70 Kap:**

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

**1.71 Kas**

zie lid 1.10 onder 3;

**1.72 Kindercentrum:**

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

### 1.73 Kinderopvang:

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

### 1.74 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten:

Kwetsbare objecten:

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

Beperkt kwetsbare objecten:

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

**1.75 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.

**1.76 Milieucategorie:**

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

**1.77 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.

**1.78 Onderkomen:**

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

**1.79 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.

**1.80 Overkapping:**

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

**1.81 Peil:**

- 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;
- 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;
- 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
- 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.

#### **1.82 Perceel:**

zie 'bouwperceel'.

#### **1.83 Perceelsgrens:**

zie 'bouwperceelgrens'.

#### **1.84 Praktijkruimte**

een beroepsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen,

#### **1.85 Prostitutie:**

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

#### **1.86 Recreatief gebruik**

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

#### **1.87 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.

#### **1.88 Sekswinkel:**

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

### **1.89 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van bedrijfsactiviteiten 1 en Staat van bedrijfsactiviteiten 2 die van deze regels deel uitmaken.

### **1.90 Straatmeubilair:**

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

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 2,70 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen;

### **1.91 Uitwendige architectonische vormgeving:**

de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goot-hoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

### **1.92 Verbeelding:**

de kaart van het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' bestaande uit 3 kaartbladen.

### **1.93 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.

### **1.94 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.

### **1.95 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.

### **1.96 Wet geluidhinder:**

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

**1.97 Woning:**

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

**1.98 Wooneenheid:**

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen;

**1.99 Zijgevelrooilijn:**

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

**1.100 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 breedte (lengte en 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.

### **2.2    De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:**

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van bouwwerk 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 en 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 inhoud van een bouwwerk**

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



## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3      Agrarisch**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

##### **3.1.1      Algemeen**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren; met de daarbij behorende bouwwerken.
- c. water.

#### **3.2      Bouwregels**

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

- a. de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

#### **3.3      Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van kleine dierenverblijven en/of veldschuren, waarbij:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen per perceel met een oppervlakte van ten minste 1 ha;
2. de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
3. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 10 m zal bedragen.

#### **3.4      Specifieke gebruiksregels**

##### **3.4.1      Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

##### **3.4.2      Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in sublid 3.1.1 en sublid 43.2.2 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor de aanleg van:

- a. waterbassins;
- b. volkstuinen;
- c. paardentrainingsbanen, paardenbakken, longeerruimten en andere oefengelegen-heden voor paarden.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

#### **3.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

#### **3.5.3 Toelaatbaarheid**

De bepaalde in 3.5.1 is slechts toelaatbaar, mits:

- a. de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch karakter van de gronden;
- b. de aanleg van oppervlakte verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> beperkte oppervlakte noodzakelijk ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, zoals entree's tot percelen en melkplaatsen.

## **Artikel 4      Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1      Algemeen**

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

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken;
- c. open terreinen;
- d. watergangen en kavelwegen;

#### **4.1.2      Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.
- b. 'monument' het behoud en/of herstel van het monument.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Algemeen**

Op de in sublid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### **4.2.2      Bedrijfsbebouwing, geen kassen zijnde**

- a. de bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen watertanks of watersilo's, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. bij ieder bedrijf mag, voor zover niet reeds een woning aanwezig is, één agrarische bedrijfswoning worden waarbij:
  1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  3. de bouwhoogte ten hoogste 12,5 mag bedragen, tenzij binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven, waarbij de alsdan gegeven maat als maximum geldt;
 indien de maatvoering van de woning meer bedraagt dan de hierboven aangegeven maatvoering geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'Twee bedrijfswoningen toegestaan', ten hoogste twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b van de in sublid 4.1.2 bedoelde bebouwing de goothoogte, de dakhelling en de hoogte, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet mag worden gewijzigd;
- e. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, per bedrijf niet meer dan 80 van het % bouwvlak mag bedragen;
- f. de afstand van:
  1. bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 1 m dient te bedragen;

2. bedrijfsgebouwen tot watergangen ten minste 1,50 m dient te bedragen;
3. een agrarische bedrijfswoning tot de aanwezige/geprojecteerde kassen van derden ten minste 25 m dient te bedragen;
4. watertanks of watersilo's tot perceelsgrenzen ten minste 5 m en tot watergangen ten minste 3 m dient te bedragen;
- g. van de bedrijfsbebouwing, geen kassen, bedrijfskantoren of bedrijfswoning zijnde:
  1. de goothoogte niet meer dan 9 m en de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  2. de dakhelling ten hoogste 30 graden mag bedragen;
- h. van watertanks, warmwatersilo of watersilo's de doorsnede ten hoogste 25 m en de hoogte ten hoogste 12,50 m mag bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen: 3 m mag bedragen;
  2. voor de overige andere bouwwerken: 3 m mag bedragen.

#### 4.2.3 Kassen

- a. ten aanzien van kassen mag:
  1. de goothoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
  3. de afstand van kassen tot de perceelsgrenzen ten minste 1 m dient te bedragen;
  4. de afstand van kassen tot watergangen ten minste 1,50 m dient te bedragen;
  5. de afstand van kassen tot een bestaande, niet tot het bedrijf behorende, (agrarische bedrijfs)woning ten minste 25 m dient te bedragen.

### 4.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder a:
  1. voor een wijziging van de bebouwingsgrenzen, waarbij de grenzen met ten hoogste 5 m mogen worden verschoven, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat geen belangen van derden in onevenredige mate worden geschaad;
  2. voor een situering van bedrijfsbebouwing buiten bouwvlak, indien dit in verband met een doelmatige bedrijfsuitoefening of terreininrichting gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde, dat:
    - de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 20% van de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de directe omgeving gelegen bestemmingen;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder b, c en d: voor het afwijken van de maatvoeringen, indien:
  1. dit gewenst of noodzakelijk is voor het herstel van de oorspronkelijke cultuurhistorische en/of architectonisch waardevolle bebouwing;

2. dit gewenst is teneinde de bebouwing te kunnen laten voldoen aan hedendaagse wensen ten behoeve van de nieuwe (woon)functie, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 15% mag worden afgeweken.  
Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen winnen Burgemeester en Wethouders vooraf advies in bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder f: voor het bouwen op kortere afstanden indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat geen belangen van derden in onevenredige mate worden geschaad.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

##### **4.4.2 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in lid 43.2 is het in ieder geval verboden de in sublid 4.1.1 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- a. andere bedrijven / bedrijfsactiviteiten dan omschreven in sublid 4.1.1;
- b. detailhandelsdoeleinden;
- c. de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

##### **4.4.3 Uitzondering**

In afwijking van het bepaalde in sublid 4.4.2 is het medegebruik van de gebouwen voor detailhandel in goederen die binnen het bedrijf worden gekweekt/voortgebracht toegestaan op voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de (agrarische) bedrijfsvoering.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.5.1 Verbod**

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 4.1.2 ('karakteristiek') verboden 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 geheel of gedeeltelijk slopen.

##### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 4.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

##### **4.5.3 Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in sublid 4.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

#### 4.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 4.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

## **Artikel 5      Bedrijf**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 2; met daaraan ondergeschikt:
- b. een bedrijfswoning;
- c. verhardingen, wegen en paden;
- d. in- en uitritten;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeren;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water.

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, bruggen, duikers en/of dammen en overige kunstwerken, die wat betreft aard en afmeting passen bij en ten dienste staan van de bestemming, werken en werkzaamheden.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1      Algemeen**

- a. Op de lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

#### **5.2.2      Bedrijfsgebouwen**

- a. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de afstand van van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden gebouwd.

#### **5.2.3      Bedrijfswoningen**

- a. binnen het bouwvlak mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- c. de bedrijfswoning dient op de openbare weg te zijn georiënteerd;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) met het openbaar gebied bedraagt ten minste 3 en maximaal 6 m;
- e. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 m;
- f. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 11 m.

#### **5.2.4      Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

- a. bij de bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag

- van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
  - b. bij de bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit:
      - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de afstand tot:
      - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevellijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
      - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
    4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
  - c. bij de bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
    2. de afstand tot:
      - de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
      - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevellijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
      - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
    3. bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
    4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
  - d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a,b en c mogen slechts worden opgericht, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.5 Andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde

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

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%;
- b. de bouw van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw op kleinere of grotere afstand van de perceelsgrens(zen), indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is;
- c. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- d. de bouw van een kap op een aanbouw waarbij:
  - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
  - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de bouw van andere bouwwerken geen overkappingen zijnde, zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw;
- g. 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;
- h. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- g. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> per bedrijf is in geen geval toegestaan.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

## **Artikel 6      Bedrijf - 1**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **6.1.1      Algemeen**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk: uitsluitend voor een ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf;
- b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf': uitsluitend voor een garagebedrijf;
- c. binnen de aanduiding 'transportbedrijf': uitsluitend voor een transportbedrijf;
- d. binnen de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor een opslagbedrijf;
- e. binnen de aanduiding 'groothandel': uitsluitend voor een groothandelsbedrijf;
- f. binnen de aanduiding '-B(hv)-': uitsluitend voor een houtverwerkingsbedrijf;
- g. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

#### **6.1.2      Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.

### **6.2      Bouwregels**

#### **6.2.1      Algemeen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
  1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak;
  2. van de bijgebouwen:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
  3. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bouwgrens;
  4. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
    - binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
    - buiten het bouwvlak: 3 m;
- e. binnen ieder bouwvlak mag één (bedrijfs- of dienst)woning worden gebouwd.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in 6.2 onder b en c ten behoeve van het verhogen van de hoogte met ten hoogste 2m mits zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening en/of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk of gewenst is;
- b. het bepaalde in 6.2 onder d4 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfs-uitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

#### **6.4.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandelsdoeleinden; met uitzondering van detailhandel in automobielen en detailhandel in goederen die daarmee direct verband houden, zoals detailhandel in onderdelen en accessoires binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'
- b. de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid nrichtingen (BEVI).

### **6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.5.1 Verbod**

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 6.1.2 ('karakteristiek') verboden 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 geheel of gedeeltelijk slopen.

#### **6.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 6.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

#### **6.5.3 Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

#### 6.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

## **Artikel 7      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **7.1.1      Algemeen**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

#### **7.1.2      Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.
- b. 'monument' het behoud en/of herstel van het monument.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1      Algemeen**

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- c. van de gebouwen de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
  1. binnen het bouwvlak: 6 m;
  2. buiten het bouwvlak: 3 m;
- e. geen woning mag worden gebouwd.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 7.2.1 onder d voor het verhogen van de hoogte met ten hoogste 2 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening en/of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk of gewenst is.

### **7.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1      Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

#### **7.4.2      Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in sublid 7.4.1 is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

## **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.5.1 Verbod**

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 7.1.2 ('karakteristiek') verboden 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 geheel of gedeeltelijk slopen.

### **7.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 7.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge de monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

### **7.5.3 Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in sublid 7.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

### **7.5.4 Advies**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 7.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

## **Artikel 8      Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (exclusief LPG) annex servicestation;
  - b. daarbij behorende ondergeschikte detailhandel;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

### **8.2      Bouwregels**

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
  - 1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  - 2. buiten het bouwvlak: 3 m.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.1 onder d2 voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 6 m, indien dit voor een doelmatig functioneren van de bestemming noodzakelijk of gewenst is.

### **8.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **8.4.1      Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

#### **8.4.2      Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in lid 43.2 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

#### **8.4.3      Uitzondering**

Het bepaalde in sublid 8.4.2 is niet van toepassing op detailhandel als bedoeld in lid 8.1 onder b.

## **Artikel 9      Detailhandel**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **9.1.1      Algemeen**

De voor 'Detailhandel', aanduiding 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag: detailhandel en/of dienstverlening;
- b. op de overige bouwlagen: wonen;
- c. bijbehorende bouwwerken;

### **9.2      Bouwregels**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
  - 2. van de bijgebouwen en overkappingen:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- e. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  - 2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
- f. binnen ieder bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgermeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 9.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

## **Artikel 10    Groen**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

#### **10.1.1    Algemeen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. speelvoorzieningen;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

#### **10.1.2    Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'hekwerk' zijn de gronden tevens bestemd voor een hekwerk ten behoeve van de visuele afscherming van de aangrenzende woningen.
- b. specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.

### **10.2    Bouwregels**

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen:

- a. straatmeubilair,
- b. erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen 1 m;
- c. een hekwerk ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'hekwerk' waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart.

### **10.3    Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

## **Artikel 11     Horeca**

### **11.1     Bestemmingsomschrijving**

#### **11.1.1     Algemeen**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een café, annex cafetaria;
- b. restaurant;
- c. bijbehorende bouwwerken en andere werken;

#### **11.1.2     Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.

### **11.2     Bouwregels**

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat,

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte bedraagt;
- d. op het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het bedoeld perceelsgedeelte;
  - 2. van de bijgebouwen:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  - 3. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens;
- e. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
  - 1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  - 2. buiten het bouwvlak:
    - op het perceelsgedeelte gelegen vóór de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwings-grens: 1 m;
    - voor het overige buiten het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte: 3 m;
- f. binnen ieder bouwvlak één (bedrijfs- of dienst)woning mag worden gebouwd.

### **11.3 Afwijking van bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

### **11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **11.5.1 Verbod**

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 11.1.2 ('karakteristiek') verboden 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 geheel of gedeeltelijk slopen.

#### **11.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 11.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

#### **11.5.3 Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in sublid 11.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

#### **11.5.4 Advies**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 11.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

## **Artikel 12    Maatschappelijk**

### **12.1    Bestemmingsomschrijving**

#### **12.1.1    Algemeen**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, zoals onderwijs-voorzieningen, medische- en verpleegvoorzieningen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen, overheidsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut en daarmee naar de aard gelijk te stellen voorzieningen;
  - b. religieuze doeleinden,
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

### **12.2    Bouwregels**

#### **12.2.1    Algemeen**

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 6 meter;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- d. indien de onder b. en/of c. bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- e. op het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
  1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het bedoelde perceelsgedeelte;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  4. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens;
- f. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen ten hoogste mag bedragen:
  1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  2. buiten het bouwvlak: op het perceelsgedeelte gelegen vóór de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
  3. voor het overige buiten het bebouwingsvlak gelegen perceelsgedeelte: 3 m;
- g. binnen ieder bouwvlak waaraan de functieaanduiding "bedrijfswoning" is gegeven, een bedrijfswoning mag worden gebouwd.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in sublid 12.2.1 onder b, c of d: voor het verhogen van de maximale goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m indien zulks in verband met eisen vanuit de (sectorale) milieuwetgeving noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in sublid 12.2.1 onder f, sub 2 of 3: tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

#### **12.4.2 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het in ieder geval verboden de in sublid 12.1.1 bedoelde bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

## **Artikel 13     Tuin**

### **13.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **13.2     Bouwregels**

#### **13.2.1     Algemeen**

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

#### **13.2.2     Bijbehorende bouwwerken**

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>2</sup>;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m.

#### **13.2.3     Andere bouwwerken**

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

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

### **13.3     Afwijken van de bouwregels**

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

#### **13.3.1     Andere bouwwerken**

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

#### **13.3.2     Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **13.4.1 Strijdig gebruik**

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

##### **13.4.2 Parkeren**

Ten aanzien van parkeren geldt het bestaande in artikel 43, lid 43.6.

## **Artikel 14 Verkeer - Openbaar Vervoer**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **14.1.1 Algemeen**

De voor 'Verkeer - Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken voor het openbaar vervoer (bus), alsmede in- en uitvoegstroken en opstelstroken, voet- en fietspaden;
- b. kruisende wegen en kruisend water;
- c. bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. calamiteitenverkeer;
- e. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, zoals geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en (ongebouwde) parkeervoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Algemeen**

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

#### **14.2.2 Andere bouwwerken**

- a. op of in de in artikel 14, lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend duikers, bruggen, gebouwde fietsenstallingen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwde fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en van andere bouwwerken, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 4 m.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.3.1 Strijdig gebruik**

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43 lid 43.2.

## **Artikel 15     Verkeer - Railverkeer**

### **15.1     Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeer over spoor, met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

### **15.2     Bouwregels**

#### **15.2.1**

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij van de gebouwen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. bij bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;

#### **15.2.2**

Ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' mogen voorzieningen ten behoeve van de stalling van rijwielen worden gebouwd, waarbij:

- a. het gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

#### **15.2.3     Ongelijkvloerse kruising**

Ter plaatse van de aanduiding 'ongelijkvloerse kruising' zijn de gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising.

### **15.3     Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

## **Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 16.1.1

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

- a. wegen;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. voetpaden;
  - d. fietspaden;
  - e. bermen;
  - f. bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. speelvoorzieningen;
  - i. een busstation;
  - j. een weg ten behoeve van het openbaar vervoer (busbaan);
  - k. andere verkeersvoorzieningen;
  - l. ter plaatse van de aanduiding fietsenstalling: tevens voor een fietsenstalling.
- met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

### **16.2 Bouwregels**

#### 16.2.1 Algemeen

Op de in sublid 16.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair.

#### 16.2.2

Ten behoeve van de in sublid 16.1.1 onder i genoemde bestemming mogen ten behoeve van wachtuimten en fietsenstallingen alsmede ten behoeve van onderhoud en beheer, gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

- a. van de gebouwen:
  - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. de hoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- b. van de andere bouwwerken de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van bruggen / viaducten op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid bij aansluiting van de bruggen op de aangrenzende verkeersbestemming.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

## **Artikel 17     Verkeer - Wegverkeer**

### **17.1     Bestemmingsomschrijving**

#### **17.1.1     Algemeen**

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

- a.   wegen;
- b.   parkeervoorzieningen;
- c.   fiets- en voetpaden;
- d.   bermen, bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e.   andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

### **17.2     Bouwregels**

Op de in sublid 17.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair

### **17.3     Specifieke gebruiksregels**

#### **17.3.1     Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

## **Artikel 18     Water**

### **18.1     Bestemmingsomschrijving**

#### 18.1.1     Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.);
- c. oevers en landtongen;
- d. taluds.

#### 18.1.2     Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor bruggen, duikers en dammen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende woonpercelen, waarbij de benodigde hoeveelheid water niet mag worden verminderd.

### **18.2     Bouwregels**

#### 18.2.1     Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken ten behoeve van ontsluiting, zoals bruggen, dammen en duikers mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

### **18.3     Afwijken van de bouwregels**

#### 18.3.1     Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'ontsluiting', indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

### **18.4     Specifieke gebruiksregels**

#### 18.4.1     Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 43.2 van toepassing.

## **Artikel 19     Water - Boezemwater**

### **19.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Boezemwater' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer), met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

### **19.2     Bouwregels**

#### **19.2.1     Algemeen**

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Bestaande bruggen mogen worden gehandhaafd en herbouwd;

### **19.3     Afwijking van de bouwregels**

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van (nieuwe) bruggen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, winnen Burgemeester en Wethouders ten aanzien van waterstaatkundige aspecten schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

### **19.4     Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

## **Artikel 20      Wonen**

### **20.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 1 woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **20.2      Bouwregels**

#### **20.2.1    Algemeen**

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **20.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 100 m<sup>2</sup>;
- c. Voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.

#### **20.2.3    Dakkapellen**

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 42, lid 4.2.4.

#### **20.2.4    Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen**

- e. 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 mag niet minder bedragen dan 3 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 3 m;
- f. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
  1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;

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

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

#### 20.2.5 Andere bouwwerken

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

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

#### 20.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies vermeld in lid 20.1 is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

#### 20.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.c.
- c. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 20, lid 20.2.5.

#### 20.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

### 20.4 Specifieke gebruiksregels

#### 20.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

#### 20.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

#### 20.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bestaande in artikel 43, lid 43.6

## **Artikel 21      Wonen - 1**

### **21.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 21.1.1 Algemeen

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water.

met de daarbij behorende bouwwerken.

### **21.2      Bouwregels**

#### 21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 21.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de Zuidersingel toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de woningen mogen worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is een dakhelling tot 60° toegestaan, op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkeering en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60°
  - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

#### 21.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouw grens van het hoofdgebouw (de

- woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 3,5 m;
  3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
  5. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de afstand van de gebouwen tot:
    - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
    - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
  3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- c. bij ieder hoofdgebouw (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
  3. in afwijking van het bepaalde onder b. is een dakhelling tot 60° toegestaan, op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkeering en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijke stedenbouwkundige;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
  5. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 21.2.4 Andere bouwwerken

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

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

#### 21.2.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend nadat een goedgekeurd inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenvoorziening' een aaneengesloten groenvoorziening wordt gerealiseerd en in standgehouden.
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend nadat is voorzien in ten minste 514 m<sup>2</sup> waterberging binnen het plangebied, met dien verstande dat:
  1. niet meer dan 115 m<sup>2</sup> waterberging in de vorm van cunetten en/of drains mag worden gerealiseerd;
  2. de waterbeheerder moet instemmen met de voorgestelde waterberging.

tenzij in overleg met de waterbeheerder anders overeengekomen wordt.

### 21.3 Afwijken van de bouwregels

#### 21.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.2 onder c voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 21.2.3 onder a voor de bouw van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
  1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 21.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 21.2.3 onder b sub 1 voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  1. zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  2. in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 21.2.3 onder b sub 3 voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;

- 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 21.2.3 onder c sub 2 voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 21.2.3 onder c sub 4 voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

#### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **21.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 43.2 van toepassing.

##### **21.4.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden voor woondoeleinden, zonder de aanleg c.q. instandhouding van 514 m<sup>2</sup> aan waterbergende voorzieningen.

##### **21.4.3 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

##### **21.4.4 Bedrijfsmatige werkruimte**

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 21.1 te gebruiken voor / als bedrijfsmatige werkruimte.

#### **21.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **21.5.1 Parkeren**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid onder a en b, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 22      Wonen - 2**

### **22.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 22.1.1    Algemeen

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

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

### **22.2      Bouwregels**

#### 22.2.1    Algemeen

Op de in artikel 22, lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 22.2.2    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 'twee-aaneen' is aangegeven, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. 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;
- d. indien de onder c bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- e. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van het hoofdgebouw niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 22.2.3    Dakkappen

Dakkappen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 42, lid 42.4.

#### 22.2.4    Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
  1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
  2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;

3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien deze grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
  4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

#### 22.2.5 Andere bouwwerken

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

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

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

#### 22.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 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 22, lid 22.2.5;

22.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

**22.4 Specifieke gebruiksregels**

22.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

22.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

## **Artikel 23      Wonen - 3**

### **23.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 23.1.1    Algemeen

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

- a. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of webwinkel;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water.

### **23.2      Bouwregels**

#### 23.2.1    Algemeen

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 23.2.2    Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven (voor)gevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte met een maximum van 11 meter;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 7 meter;
- e. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 45°.

#### 23.2.3    Dakkapellen

De goothoogte van een dakkapel (gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw) wordt buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. In het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien nog geen dakkapel aanwezig is;
2. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien minimaal 30 graden bedraagt;
3. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok minimaal 0,5 m bedraagt
4. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer minimaal 0,5 m en maximaal 1 m bedraagt;
5. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) minimaal 1 m bedraagt;
6. de breedte van de dakkapel maximaal 3 m bedraagt;

7. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,75 m bedraagt, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
8. de dakkapel plat is afgedekt.

#### 23.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de diepte gemeten uit:
    - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de zijgevel van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de afstand:
    - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens bij twee-aaneen-woningen en hoekwoningen minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de woningen geschakeld zijn/worden met een aangebouwde garage;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m zal bedragen;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom en in de linten minimaal 3 meter zal bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
  2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
  3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
    - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
    - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom en in de linten minimaal 3 meter bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de

achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;

- tot de (verlengde) zijgevel ten minste 1 m bedragen tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
- tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:

1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt blijft.

#### 23.2.5 Andere bouwwerken

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

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

#### 23.2.6 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 23.2.1 t/m 23.2.5, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

#### 23.3.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

## **23.4 Specifieke gebruiksregels**

### **23.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 43.2, subleden 43.2.1 en 43.2.2 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;

### **23.4.2 Beroep-aan-huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

### **23.4.3 Webwinkel**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 43.2, subleden 43.2.1 en 43.2.2, wordt in ieder geval gerekend het exploiteren van een webwinkel waarbij sprake is van uitstellen ten verkoop of het ter plaatse leveren of afhalen van goederen.

## **Artikel 24      Wonen - 4**

### **24.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 24.1.1    Algemeen

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

### **24.2      Bouwregels**

#### 24.2.1    Algemeen

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 24.2.2    Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('vrijstaand') mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' mag de oppervlakte van de woning niet meer bedragen dan 96 m<sup>2</sup>;
- d. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;

#### 24.2.3    Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
  - 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  - 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mag aan de zijgevel aan- uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand van de gebouwen tot:
  - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
  - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
4. andere bouwwerken op aan- en uitbouwen waaronder borstweringen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
  2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m bedraagt;
- d. het maximale grondoppervlakte van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen zoals bedoeld onder a, b en c mag niet meer bedragen dan:
  1. 75 m<sup>2</sup> indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 4', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. 100 m<sup>2</sup> het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 4', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. op gebouwen mogen overige bouwwerken zoals borstweringen worden gebouwd van ten hoogste 1 m;

#### 24.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:

1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 24.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte, waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 24.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 24.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

## **24.4 Specifieke gebruiksregels**

### **24.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

### **24.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

### **24.4.3 Bedrijf aan huis**

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

## **Artikel 25      Wonen - 5**

### **25.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 25.1.1    Algemeen

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

### **25.2      Bouwregels**

#### 25.2.1    Algemeen

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 25.2.2    Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de bouwvlakken met de bouwaanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
  2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van het oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

#### 25.2.3    Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;

3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de afstand van de gebouwen tot:
    - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
    - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
  3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achterbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.

#### 25.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.2 onder b: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 25.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
  1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;

3. ten aanzien van de situering het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 2 van toepassing is;
4. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 3 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 25.2.3 onder a: voor de bouw van een erker en/of entreeportaal aan de voorgevel van een woning, waarbij:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de diepte gemeten uit de bebouwingsgrens niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  3. de goothoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  5. de afstand tot een naar een weg toegekeerde perceelgrens ten minste 1 m bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- f. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- g. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

## **25.4 Specifieke gebruiksregels**

### **25.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

### **25.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

### **25.4.3 Bedrijf aan huis**

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

## **Artikel 26      Wonen - 6**

### **26.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 26.1.1    Algemeen

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. perceelontsluitingen;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. water.

### **26.2      Bouwregels**

#### 26.2.1    Algemeen

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 26.2.2    Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('vrijstaand') mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten') mogen niet meer dan twee-aan-een-gesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- d. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- g. de woningen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
- h. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 60 graden;
  - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;
- i. het volume van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>;

#### 26.2.3    Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
  - 3. op de aan- en uitbouwen andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  - 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  - 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  - 4. de afstand van een bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- c. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a en b mogen slechts worden opgericht, indien
  - 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt blijft.

#### 26.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 26.2.2 onder d: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 26.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatigewerkruimte, waarbij:
  - 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 26.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;

- c. het bepaalde in lid 26.2.3 onder a sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- d. het bepaalde in lid 26.2.3 onder b sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is.

#### **26.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **26.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

##### **26.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

##### **26.4.3 Bedrijf aan huis**

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

## **Artikel 27      Wonen - 7**

### **27.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **27.1.1    Algemeen**

De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

### **27.2      Bouwregels**

#### **27.2.1    Algemeen**

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### **27.2.2    Hoofdgebouwen**

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn' dient de voorgevel van iedere woning in op of een afstand van ten hoogste 1 achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. de woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
  - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van het oppervlakte bedraagt van de onderliggende bouwlaag;
  - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

#### **27.2.3    Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen**

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de afstand van de gebouwen tot:
    - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
    - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
  4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 7', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 7', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;

#### 27.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op een grotere afstand tot de gevellijn dan wel niet evenwijdig aan bedoelde gevellijn op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 27.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
  - 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 27.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 27.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 27.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 27.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 27.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

## **27.4 Specifieke gebruiksregels**

### **27.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

### **27.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

### **27.4.3 Bedrijf aan huis**

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

## **Artikel 28      Wonen - 8**

### **28.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **21.1   Bestemmingsomschrijving**

##### 28.1.1   Algemeen

De voor 'Wonen - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

### **28.2      Bouwregels**

##### 28.2.1   Algemeen

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

##### 28.2.2   Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. de woningen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
  2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;
- h. het volume van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>.

##### 28.2.3   Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  2. op de aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  3. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.

#### 28.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate wordt geschaad;
- b. het bepaalde in lid 28.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
  1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 28.2.3 onder a sub 1 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 28.2.3 onder a sub 1: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- d. het bepaalde in lid 28.2.3 onder b sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is.

### 28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

28.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

## **Artikel 29      Wonen - 9**

### **29.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 29.1.1    Algemeen

De voor 'Wonen - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken en andere werken;
- d. water.

### **29.2      Bouwregels**

#### 29.2.1    Algemeen

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 29.2.2    Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
  - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

#### 29.2.3    Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de afstand van de gebouwen tot:
    - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
    - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
  3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen - 9", buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen - 9", buiten het bouwvlak, tussen de 300 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 29.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3 m voor pegola's;
- a. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

### 29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 29.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 29.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
  1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
  2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 29.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 29.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 29.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 29.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 29.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

## **29.4 Specifieke gebruiksregels**

### **29.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

### **29.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

## **Artikel 30      Wonen - 10**

### **30.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 30.1.1    Algemeen

De voor 'Wonen - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" tevens voor een praktijkruimte en/of kantoor met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'monument' voor het behoud en/of herstel van het monument;
- g. water.

### **30.2      Bouwregels**

#### 30.2.1    Algemeen

Op de in lid 30.1 gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

#### 30.2.2    Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' mogen uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- d. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- e. woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter en evenwijdig aan de de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst.
- f. voor zover op de verbeelding niet anders is bepaald dient de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) tenminste te bedragen:
  1. bij vrijstaande woningen: 3 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen;
  2. bij woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen: 3 m tot (één van) de zijdelingse perceelsgrenzen;
  3. voor zover ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan Lint-Zuid (2007) de bestaande situatie niet voldoet aan het hierboven bepaalde, geldt de bestaande afstand als minimum;
- g. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte met een maximum van 11 meter;

- h. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 7 meter;
- i. het bebouwde oppervlakte bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage;
- j. de hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen.
- k. in afwijking van het bepaalde onder i, j en k mag van bebouwing op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'karakteristiek' de goothoogte, dakhelling en/of hoogte, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden gewijzigd.

### 30.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning aan de achtergevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  - 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  - 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
  - 5. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij iedere vrijstaande woning of eindwoning van een blok aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 2. de afstand van de gebouwen tot:
    - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voor-gevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
    - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
  - 3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
  - 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
  - 5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- c. bij ieder hoofdgebouw bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
  - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;

- de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
  - voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- d. de gebouwen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen/overkappingen niet meer bedraagt dan:
    - bij een vrijstaande woning, hoekwoning of eindwoning van een blok: 75 m<sup>2</sup>;
    - bij overige woningen: 45 m<sup>2</sup>;
  2. het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak voor zover dit gelegen is achter de woning tussen het verlengde van de zijgevel(s) en/of de gemeen-schappelijke scheidingsmuur(muren), voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
  3. indien het hierboven bepaalde ertoe zou leiden dat totaal geen bijgebouwen mogelijk zouden zijn, mag desondanks te allen tijde een huishoudelijke berging van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d sub 1 mag op de percelen op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'Afwijkende erfbebouwing' ongeveer ter plaatse van die aanduiding een berging worden gebouwd, waarbij:
1. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan de maat die op de kaart bij bedoelde aanduiding is aangegeven;
  2. de goothoogte, dakhelling en hoogte van de bebouwing, zoals deze was ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden vergroot;
- f. bij iedere woning waarbij op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak voor zover dit gelegen is aan de voorzijde van de woning en op de kaart is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing voor de voorgevel' mogen vóór de voorgevel van de woning aan- of uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de woning mag bedragen;
  2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### 30.2.4 Overige bouwwerken, niet zijnde overkappingen

bij ieder hoofdgebouw andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan:
  1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  2. 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

#### 30.2.5 Praktijkruimte aan huis

Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" mag ten behoeve van een praktijkruimte/kantoor worden gerealiseerd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 125 m<sup>2</sup> mag bedragen, op voorwaarde dat het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten behoeve van een praktijkruimte/kantoor niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. van de gebouwen de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

### 30.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 30.2 voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bouwgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. voor het plaatsen van één zijgevel van een woning binnen de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen onder de voorwaarde dat de som van de afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 6 m bedraagt op voorwaarde, dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. voor het plaatsen van één zijgevel van een woning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' de op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen onder de voorwaarde dat verlening van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. voor het veranderen van de maatvoering met ten hoogste 10% indien zulks nodig is in verband met het herstel van de oorspronkelijke bebouwing dan wel noodzakelijk is in verband met geldende bouwvoorschriften op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
- e. voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achter-gevel(bouwgrens) van een woning, indien:
  1. zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
  2. in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- f. voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- g. de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- h. voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- i. voor het oprichten van erfbebouwing tot een grondoppervlakte van:
  1. ten hoogste 125 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok;

2. ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bij tussenwoningen;  
bij percelen waarbij de oppervlakte van het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat ten hoogste 50% van bedoeld perceelsgedeelte onbebouwd en onoverdekt blijft; Bij het verlenen van de afwijking kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van de gebouwen teneinde een onevenredige aantasting van de belevings- en gebruikswaarde van de nabuurrerven te voorkomen.

### **30.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **30.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

#### **30.4.2 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

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

#### **30.5.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 30.1.1 onder e ('karakteristiek') de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

#### **30.5.2 Uitzondering**

Het bepaalde in sublid 30.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen aanleg-/sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een aanleg-/sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

**Artikel 31      Wonen - 11****31.1      Bestemmingsomschrijving****31.1.1      Algemeen**

De voor 'Wonen - 11' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoren en/of praktijkruimte;
- c. erven en tuinen;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water.

**31.2      Bouwregels**

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
  2. van de bijgebouwen en overkappingen:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- d. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
  1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
  3. binnen ieder bouwvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd.

**Artikel 32      Wonen - 12****32.1      Bestemmingsomschrijving**

## 32.1.1    Algemeen

De voor 'Wonen - 12' aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen alsmede voor huishoudelijke opslag en berging met de daarbij behorende bouwwerken alsmede water.

**32.2      Bouwregels**

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van gebouwen mag 3 m bedragen;
- c. de maximale hoogte van gebouwen mag 5 m bedragen;
- d. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 45 graden mag bedragen.

**32.3      Specifieke gebruiksregels**

## 32.3.1    Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

## 32.3.2    Strijdig gebruik

Het is verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 32.1 te gebruiken voor / als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte.

## **Artikel 33      Wonen - 13**

### **33.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **33.1.1    Algemeen**

De voor 'Wonen - 13' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. water.

#### **33.1.2    Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'detailhandel' zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel op de begane grondlaag.

### **33.2      Bouwregels**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
  - 2. van de bijgebouwen en overkappingen:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- e. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
  - 2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
- f. binnen ieder bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

### **33.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgermeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 33.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

## **Artikel 34      Wonen - Uit te werken**

### **34.1      bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. verkeersdoeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterberging;
- f. overige bij een woongebied behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen.

### **34.2      Uitwerkingsregels**

#### **34.2.1      Uitwerkingsopdracht**

Burgemeester en Wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet Ruimtelijke Ordening, de bestemming uit te werken.

#### **34.2.2      Onderzoek en overleg**

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan dient (door de aanvrager) een onderzoek te worden ingesteld naar de milieuplanologische aspecten, met name ten aanzien van de in de nabijheid gelegen bedrijven (onderzoek naar bestaande milieuzones).
- b. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid 34.1 bedoelde bestemming, over te gaan zal, met betrekking tot de realisering van waterberging overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- c. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 34.1 bedoelde bestemming over te gaan, zal onderzoek worden gedaan naar de archeologische waarden en zal met betrekking tot de resultaten overleg worden gevoerd met een terzake deskundige instantie.
- d. Alvorens tot uitwerking van het gebied gelegen in de nabijheid van de op de kaart aangegeven aardgastransportleiding over te gaan zal met betrekking tot de veiligheidsaspecten overleg worden gevoerd met de leidingbeheerder.
- e. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal met betrekking tot de milieuplanologische aspecten advies worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie (zoals de DCMR).
- f. Binnen ieder deelgebied dient te worden voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

#### **34.2.3      Waterberging**

- a. per deelgebied dient te worden voorzien in een waterbergingscapaciteit van ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare; waarbij per deelgebied in eerste instantie dient te worden uitgegaan van inrichting waarbij ten minste 16% van de gronden dient te worden aangewezen voor de waterberging;
- b. voor de te realiseren watergangen wordt in eerste instantie uitgegaan van een aansluiting op de bestaande watergangen langs de Zuidersingel;
- c. ten aanzien van de inrichting van watergangen zal vooraf advies worden ingewonnen

bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

- d. Na een door Burgemeester en Wethouders te verlenen afwijking en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland, kan medewerking worden verleend aan:
  - 1. een beperking van het onder a aangegeven oppervlaktecriterium,
  - 2. een situering van de te realiseren waterberging buiten het betreffende deelgebied.

#### 34.2.4 Bouwverbod

- a. Het oprichten van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en Wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen, na een door burgemeester en wethouders verleende afwijking - zolang en voor zover de onder a bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken binnen de in lid 34.1 bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een concept, dan wel een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde uitwerking.

### 34.3 Bouwregels

#### 34.3.1 Algemeen

- a. Op de in 34.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 34.2.2 en sublid 34.2.4, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

#### 34.3.2 Woningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen, maximum aantal woningen' dient het aantal woningen zoveel te bedragen als aangegeven;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' mogen uitsluitend vrijstaande en/of blokken van ten hoogste twee aangesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen meer dan twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- g. de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen;
- h. in plaats van een kap ook een extra bouwlaag mag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
  - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 60 graden;
  - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
  - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;

- i. de afstand van een gevel van een woning tot de Zuidersingel ten minste 10 m zal bedragen;
- j. de afstand van:
  - 1. een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m zal bedragen;
  - 2. een woning in een blok van twee aaneengesloten eengezinswoningen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,50 m zal bedragen;  
door Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van deze bepalingen voor de bouw van woningen op kortere afstanden op voorwaarde dat daardoor de ruimtelijke karakteristiek van het deelgebied niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- k. voor zover woningen of andere milieugevoelige objecten worden geprojecteerd binnen bestaande milieuzones van bedrijven, zal de omgevingsvergunning van het milieugevoelig object slechts worden verleend, indien vaststaat dat:
  - 1. het bij de milieuzone behorend bedrijf binnen de periode van één jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor milieugevoelige objecten zal worden verplaatst c.q. de milieuverstorende activiteiten zal hebben gestaakt en
  - 2. de woningen of andere milieugevoelige functies niet in gebruik zullen worden genomen voordat de feitelijke milieuverstorende bedrijfsactiviteiten zullen zijn beëindigd;
 (zie ook sublid 34.2.2 onder e)
- l. de hoofdontsluiting van de woongebieden voor auto's dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de noord-/noordwestzijde van de bestemming (geen nieuwe verkeersontsluitingen op de Rodenrijseweg);
- m. indien nieuwe ontsluitingen van percelen worden gerealiseerd dient de waterstaatkundige functie van watergangen behouden te blijven; bij de realisering van bruggen en/of dammen dient te worden voorzien in voldoende breedte/ capaciteit voor de wateraanvoer en -afvoer.

## **Artikel 35      Leiding - Gas**

### **35.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 35.1.1    Algemeen

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

- a. een aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een aardgastransportleiding.

#### 35.1.2    Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 35.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas;

### **35.2      Bouwregels**

#### 35.2.1

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

### **35.3      Afwijken van de bouwregels**

#### 35.3.1    Afwijken

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

#### 35.3.2    Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

- a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
- b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
- c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### **35.4      Specifieke gebruiksregels**

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

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

#### **35.5.1 Verbod**

Het is verboden op of boven de in 35.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen 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.

#### **35.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 35.5.1 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 35.2.

#### **35.5.3 Toelaatbaarheid**

De in 35.5.1 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 36      Leiding - Water**

### **36.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 36.1.1    Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. een (ondergrondse) watertransportleiding.  
met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

#### 36.1.2    Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 36.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Water;

#### 36.1.3    Bij samenvallen met wijzigingsbevoegdheden

- a. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samen valt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.

### **36.2      Bouwregels**

#### 36.2.1

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

### **36.3      Afwijken van de bouwregels**

#### 36.3.1    Afwijken

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

#### 36.3.2    Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).
- b. de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de leidingbelangen dit gedogen;
- c. de veiligheidsbelangen zich daartegen niet verzetten.

### **36.4      Specifieke gebruiksregels**

#### 36.4.1    Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

#### 36.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het verboden de in sublid 36.1.1 bedoelde gronden te gebruiken voor het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

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

#### 36.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 36.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

#### 36.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 36.5.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen;
- b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leidingen;
- c. andere werken en werkzaamheden die uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet ingrijpend zijn.

#### 36.5.3 Toelaatbaarheid

De in 36.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daardoor geen schade ontstaat aan de leidingen en geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid.

#### 36.5.4 Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 36.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### 36.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 36.6.1

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, bij beëindiging en/of verplaatsing van de bestaande functie:

- de in sublid 12.1.1 onder a bedoelde bestemmingen te wijzigen in een bestemming ten behoeve van religieuze doeleinden;
- de in sublid 12.1.1 onder a bedoelde bestemmingen te wijzigen in een bestemming ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

## **Artikel 37      Waarde - Archeologie 3**

### **37.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **37.1.1    Algemeen**

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

### **37.2      Bouwregels**

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### **37.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **37.3.1    Afwijken**

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

#### **37.3.2    Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 37, lid 37.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

#### **37.4.1    Verbod**

Het is verboden op of boven de in artikel 37 , 37.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand;
- i. het betreft onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

#### 37.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 37.4.1 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 37.2 of 37.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup> en niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

#### 37.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 37.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

#### 37.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 37.4.1 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 37.4.3 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 38      Waarde - Archeologie 5**

### **38.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **38.1.1    Algemeen**

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

### **38.2      Bouwregels**

Op de in lid 38.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### **38.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **38.3.1    Afwijken**

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

#### **38.3.2    Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 38, lid 38.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

#### **38.4.1    Verbod**

Het is verboden op of boven de in artikel 38 , 38.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

#### 38.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 38.4.1 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 38.2 of 38.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> en niet dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en);
- f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

#### 38.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 38.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

#### 38.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 38.4.1 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 38.4.3 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 39     Waterstaat - Waterkering**

### **39.1     Bestemmingsomschrijving**

#### 39.1.1     Algemeen

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

#### 39.1.2     Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 39.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- 1. Waterstaat - Waterkering;
- 2. Leiding - Gas.

### **39.2     Bouwregels**

Op de in lid 39.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

### **39.3     Afwijken van de bouwregels**

#### 39.3.1     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.

#### 39.3.2     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.

### **39.4     Specifieke gebruiksregels**

#### 39.4.1     Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

### **39.5     Afwijken van de gebruiksregels**

#### 39.5.1     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.



### **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 40 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 41    Algemene aanduidingsregels**

### **41.1    Overige zone - groenvoorziening**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - groenvoorziening' dient - ongeveer ter plaatse van deze aanduiding - een aangesloten groenvoorziening gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij de oppervlakte niet minder mag bedragen dan de oppervlakte van de gebiedsaanduiding, met dien verstande dat de aanleg van waterberging tevens is toegestaan.

## **Artikel 42     Algemene bouwregels**

### **42.1     Bestaande bouwwerken**

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

### **42.2     Ondergeschikte bouwdelen**

#### **42.2.1     Hoogte**

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

#### **42.2.2     Bouw- en bestemmingsgrenzen**

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

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

#### **42.2.3     Bestaande ondergeschikte bouwdelen**

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 42.2.1 en 42.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

### **42.3     Nadere eisen**

Bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen;

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

## **42.4 Dakkapellen**

### **42.4.1 Dakkapellen**

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

#### **a. Situering**

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

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

#### **b. Maatvoering**

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

#### **c. Overige criteria:**

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

### **42.4.2 Afwijken dakkapel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.4.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

### **42.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken**

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44 , lid 44.2.

## **42.5 Geluidsbelasting**

De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden voor het geluidgevoelige gebouw en buitenruimte van die hogere grenswaarde.

## **Artikel 43     Algemene gebruiksregels**

### **43.1     Bestaand gebruik**

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

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

### **43.2     Gebruik van onbebouwde gronden**

#### **43.2.1     Algemeen verbod**

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

#### **43.2.2     Gebruik van onbebouwde gronden**

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - d. het opslaan van vuurwerk;
  - e. prostitutie;
  - f. een seksinrichting;
  - g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- met uitzondering van:
- h. vormen van gebruik, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
  - i. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

#### **43.2.3     Gebruik van bouwwerken**

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 43, lid 43.3 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 43, lid 43.4 (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. het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:
  - 1. de hoofdfunctie (conform de bestemming uit hoofdstuk 2) dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
  - 2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;
  - 4. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
  - 5. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
  - 6. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
  - 7. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
  - 8. in het kader van de voorzieningen geen overnachtingen plaatsvinden;
  - 9. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
  - 10. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.
- f. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

### 43.3 Beroep aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- 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. In afwijking van het bepaalde onder g. mogen bij de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 3, Wonen - 5, Wonen - 4, Wonen - 6, Wonen - 7, Wonen - 8, Wonen - 9 en Wonen - 10 detailhandelsactiviteiten enkel plaatsvinden nadat door Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend voor deze detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde dat voldaan is aan de eisen genoemd onder g.

#### **43.4 Ondergeschikte bouwdelen**

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 42.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

#### **43.5 Ophogen en afgraven gronden**

Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup> te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.

#### **43.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### **43.7 Afwijken van de algemene gebruiksregels**

##### **43.7.1 Ophogen en afgraven gronden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 43.5 voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits:

- a. de waterstaatsbelangen dit gedogen, dit ter beoordeling van de waterbeheerder; én
- b. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

##### **43.7.2 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:

1. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
2. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% mag bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

4. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
5. in de omgeving geen toename van de verkeersbelasting mag optreden;
6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
7. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
  - a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
  - b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
  - c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
    1. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
    2. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.
8. In afwijking van het bepaalde onder 7. mogen bij de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 4, Wonen - 5, Wonen - 6, Wonen - 7, Wonen - 8, Wonen - 9 en Wonen - 10 detailhandelsactiviteiten enkel plaatsvinden nadat door Burgemeester en wethouders een afzonderlijke omgevingsvergunning is verleend voor deze detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde dat voldaan is aan de eisen genoemd onder 7.

#### 43.7.3 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

## **Artikel 44     Algemene afwijkingsregels**

### **44.1     Afwijken**

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels leden 42.2.1 en 42.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
  1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
  2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
  3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.
- h. het afwijken van de oppervlakte genoemd in lid 43.3 onder c en sublid 43.7.2 onder 3 tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per perceel op voorwaarde, dat:
  1. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke karakteristiek van het gebied;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- of belevingswaarde van de aangrenzende percelen;

3. op eigen terrein of perceel wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte waarbij aansluiting wordt gezocht bij de richtlijnen als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota (zoals opgenomen in bijlage ).
- i. het afwijken van de bouwregels in Plan: mits sprake is van een aantoonbare achteruitgang in rechten ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregels Lint-Zuid zoals blijkt uit bijlage 1 Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)

#### **44.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken**

Afwijken bij een omgevingsvergunning 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 45    Algemene wijzigingsregels**

### **45.1    Algemeen**

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> 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.

### **45.2    Wijzigingsgebieden**

#### **45.2.1    Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' 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 bestemming(en) Wonen en/of Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blok aaneengesloten woningen;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte maatschappelijke doeleinden: 500 m<sup>2</sup>;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### **45.2.2    Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- vrijstaand of een blok van twee vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 4,5 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m;
- situering en oriëntatie van de woningen haaks op de Rodenrijseweg.

#### 45.2.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

#### 45.2.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

#### 45.2.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 1 woning);
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 10;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blokken van ten minste 3 aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' 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 bestemming(en) Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum perceeloppervlakte: 1000 m<sup>2</sup>;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte: 500 m<sup>2</sup>;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 16;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum aantal bouwlagen: 2;
- maximum goothoogte: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

#### 45.2.9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.10 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.11 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 13;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;

- maximum 4 bouwlagen al dan niet met kap of substituuatlaag;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

#### 45.2.12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen bij amovering van de bestaande woning 4 en 2 bij behoud van de bestaande woning;
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.13 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.14 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.15 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

of

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' 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 bestemming(en) Bedrijf;

- categorie 3 (met een maximale afstandscategorie van 50m) dan wel naar de aard (qua milieuplanologische hinder) daarmee gelijk te stellen bedrijven op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

#### 45.2.16 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

#### 45.2.17 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21' 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 bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 4;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

### 45.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

#### 45.3.1 Wijzigingen

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:

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

- d. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- e. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 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 gebiedsaanduidingen, indien dit:
  - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
  - 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- h. 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.

#### 45.3.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

**Artikel 46     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 47 Overgangsrecht**

#### **47.1 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.

#### **47.2 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 48      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017'.

## **Bijlagen bij de regels**



**Bijlage 1      Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)**



**Bijlage 2      Staat van bedrijfsactiviteiten 1**



**Bijlage 3      Staat van bedrijfsactiviteiten 2**



**Bijlage 4      Nota parkeernormen gemeente Lansingerland**

| Vigerende bestemmingsplanregeling |                                                   |             |                                          | Lint-Zuid 2017    |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                               | plan                                              | Artikel oud |                                          | Artikel nieuw     | Toelichting                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.                                | Lint-Zuid, Rodenrijseweg 431                      | 1.          | Begrippen                                | Overgenomen       | Alle begrippen uit dit wijzigingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het begrip <i>detailhandel</i> (art. 1.41): webwinkel en afhaalpunt vallen hier volgens dit plan niet onder; dit is overal zo doorgevoerd. |
|                                   |                                                   | 2.          | Wijze van meten                          | Overgenomen.      |                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   |                                                   | 3.          | Tuin                                     | Overgenomen.      | Bestemd als Tuin.                                                                                                                                                                                                                         |
|                                   |                                                   | 4.          | Wonen                                    | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen                                                                                                                                                                                                                         |
|                                   |                                                   | 5.          | Waarde - Archeologie 3                   | Overgenomen.      | Gebaseerd op beleidskaart archeologie                                                                                                                                                                                                     |
|                                   |                                                   | 6.          | Waterstaat- Waterkering                  | Niet overgenomen. | Standaard regeling overgenomen op basis van plan nr 2. Zie voor de motivering: hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                            |
|                                   |                                                   |             | Overige artikelen                        | Niet overgenomen. | Standaard gemeente Lansingerland van toepassing. Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                      |
|                                   |                                                   |             | Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten | Overgenomen.      | Deze bijlage heeft volgnummer 1 gegeven.                                                                                                                                                                                                  |
| 2.                                | Lint Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 118a | 3.          | Tuin – Parkeren                          | Niet overgenomen. | Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                                                                       |
|                                   |                                                   | 4.          | Verkeer                                  | Niet overgenomen. | Bestemd als: Verkeer-verblijf. Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                                        |
|                                   |                                                   | 5.          | Water                                    | Overgenomen.      |                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   |                                                   | 6.          | Wonen                                    | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 1.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                   |                                                   | 7.          | Leiding - Gas                            | Overgenomen.      | Bestemd als Leiding - Gas                                                                                                                                                                                                                 |
|                                   |                                                   | 8.          | Waterstaat - Waterkering                 | Overgenomen.      | Bestemd als Waterstaat - Waterkering                                                                                                                                                                                                      |
|                                   |                                                   | 9.          | Algemene aanduidingsregels (art. 9)      | Overgenomen.      | Opgenomen onder de algemene aanduidingsregels.                                                                                                                                                                                            |
|                                   |                                                   | 10.         | Strijdig gebruik (lid 10.1)              | Overgenomen.      | Toegevoegd aan “Specifieke gebruiksregels”; “Strijdig gebruik” binnen deze bestemming.                                                                                                                                                    |

| Vigerende bestemmingsplanregeling |                                                               |             |                                                   | Lint-Zuid 2017     |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                               | plan                                                          | Artikel oud |                                                   | Artikel nieuw      | Toelichting                                                                                                                                                                                        |
|                                   |                                                               | 10.         | Voorwaardelijke verplichting parkeren (art. 10.2) | Overgenomen.       | I.v.m. de recentheid gekozen om deze voorwaardelijke verplichting op te nemen, die overeenstemt met plan 3.                                                                                        |
| 3.                                | Parapluherziening parkeernormering Lansingerland              |             | Voorwaardelijke verplichting parkeren (art. 3)    | Niet overgenomen.  | I.v.m. het opnemen van de voorwaardelijke verplichting uit plan nr. 2, deze voorwaardelijke verplichting niet opgenomen.                                                                           |
| 4.                                | Nabij Anjerdreef 31                                           | 3.          | Tuin                                              | Niet overgenomen.  | I.v.m. al opgenomen Tuin-bestemming, zie hfd 2.                                                                                                                                                    |
|                                   |                                                               | 4.          | Verkeer                                           | Niet overgenomen.  | Bestemd als Verkeer -Verblijf.                                                                                                                                                                     |
|                                   |                                                               | 5.          | Wonen                                             | Overgenomen.       | Bestemd als Wonen – 2.                                                                                                                                                                             |
|                                   |                                                               | 6.          | Waarde – Archeologie 3                            | Niet overgenomen   | Is aangepast aan nieuwe archeologische beleidskaart.                                                                                                                                               |
|                                   |                                                               | 7.          | Waterstaat – Waterkering                          | Niet overgenomen   | Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                                |
| 5.                                | Rodenrijseweg 38                                              | 3.          | Tuin                                              | Niet overgenomen.  | I.v.m. al opgenomen Tuin-bestemming.                                                                                                                                                               |
|                                   |                                                               | 4.          | Wonen                                             | Overgenomen.       | Wonen – 3 geworden.                                                                                                                                                                                |
|                                   |                                                               | 5.          | Waarde – Archeologie                              | Niet overgenomen.  | Is aangepast aan nieuwe archeologische beleidskaart.                                                                                                                                               |
|                                   |                                                               | 6.          | Waterstaat - Waterkering                          | Niet overgenomen   | Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                                |
|                                   |                                                               | 4           | Wonen, webwinkel.                                 |                    | Bij de regeling beroep aan huis is een webwinkel nadrukkelijk uitgesloten. Deze uitzondering is nu geschrapt omdat conform hoofdstuk 2 van de toelichting gekozen is voor een eenduidige regeling. |
| 6.                                | Rodenrijseweg 265, <i>vastgesteld</i>                         | 3.          | Bedrijf                                           | Overgenomen.       | Bestemd als Bedrijf.                                                                                                                                                                               |
|                                   |                                                               | 4.          | Waarde – Archeologie                              | Niet overgenomen.  | Is aangepast aan nieuwe archeologische beleidskaart.                                                                                                                                               |
|                                   |                                                               | 5.          | Waterstaat – Waterkering                          | Niet overgenomen.  | Zie hoofdstuk 2 van de toelichting (uitzondering op de hoofdregel).                                                                                                                                |
| 7.                                | Rodenrijseweg 265, <i>ontwerp (deels overgenomen omdat op</i> | 1.          | Begrippen                                         | Deels overgenomen. | Ter aanvulling van de begrippen uit plan 1, i.v.m. de Bedrijfs-bestemming. Bij het begrip “Staat van bedrijfsactiviteiten”, geplaatst: “Staat van                                                  |

| Vigerende bestemmingsplanregeling |                                                         |             |                                    | Lint-Zuid 2017    |                                                                                      |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                               | plan                                                    | Artikel oud |                                    | Artikel nieuw     | Toelichting                                                                          |
|                                   | <i>ruimtelijke plannen plan nr 6 niet compleet is).</i> |             |                                    |                   | bedrijfsactiviteiten 1 en Staat van bedrijfsactiviteiten 2". "uitmaken" van gemaakt. |
|                                   |                                                         | 2.          | Inhoud van een bouwwerk (art. 2.6) | Overgenomen.      | Aan "Wijze van meten" toegevoegd.                                                    |
| 8.                                | Deelgebied IV-C                                         | 2.          | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 4.                                                               |
|                                   |                                                         | 3.          | Waarde - Archeologie               | Niet overgenomen. | Is aangepast aan nieuwe archeologische beleidskaart.                                 |
|                                   |                                                         | 4.          | Water                              | Niet overgenomen. | Bestemd als Water volgens de standaard.                                              |
| 9.                                | Lint-Zuid deelgebied III 1e herziening                  | 2.          | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 5.                                                               |
|                                   |                                                         | 3.          | Groenvoorzieningen                 | Overgenomen.      | Bestemd als Groen.                                                                   |
| 10.                               | Lint-Zuid deelgebied IV-B                               | 2.          | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 6.                                                               |
| 11.                               | Lint-Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 120        | 2.          | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 7.                                                               |
|                                   |                                                         | 3.          | Water                              | Niet overgenomen. | Bestemd als Water volgens de standaard.                                              |
| 12.                               | Deelgebied 4-A Visade                                   | 9A.         | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Bestemd als Wonen – 8.                                                               |
|                                   |                                                         | 28A         | Groenvoorzieningen – 2             | Niet overgenomen. | Bestemd als Groen.                                                                   |
| 13.                               | Deelgebied I Zuidersingel 115-117 (Havenaar)            | 10A         | Woondoeleinden                     | Overgenomen.      | Wonen – 9 geworden.                                                                  |
|                                   |                                                         | 16A         | Leidingen, aardgastransportleiding | Niet overgenomen. | Bestemd als Leiding – gas volgens de standaard.                                      |
|                                   |                                                         | 17A         | Primair waterkering                | Niet overgenomen. | Bestemd als Waterstaat – Waterkering volgens de standaard.                           |
|                                   |                                                         | 18A         | Waterstaatsdoeleinden              | Niet overgenomen. | Idem.                                                                                |
|                                   |                                                         | 26A         | Verblijfsgebied, auto's toegestaan | Niet overgenomen. | Bestemming uit plan 15 is ruimer.                                                    |
|                                   |                                                         | 28A         | Groenvoorzieningen                 | Niet overgenomen. | Bestemd als Groen volgens de standaard.                                              |
|                                   |                                                         | 30          | Water                              | Niet overgenomen. | Bestemd als Water volgens de standaard.                                              |
| 14.                               | Deelgebied III Zuidersingel achter 79 tot 101           |             |                                    | Niet overgenomen. | I.v.m. herziening van dit plan (zie plan 9).                                         |

| Vigerende bestemmingsplanregeling |           |             |                                                      | Lint-Zuid 2017     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                               | plan      | Artikel oud |                                                      | Artikel nieuw      | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15.                               | Lint-Zuid | 1.          | Begripsbepalingen                                    | Deels overgenomen. | Begrippen uit plan 1. aangevuld. Indien sprake was van een dubbelingen met een begripsbepalingen uit recentere plannen, is getracht om de voor eigenaren meest gunstige bepaling over te nemen.<br>“Bestaande bebouwing” (art.1, onder b8.) geactualiseerd.<br>“kap” opgenomen; dit is ruimer dan in plan 1 (daar moet ten minste 65% bedekt zijn met een kap i.t.t. de hier genoemde 50%). |
|                                   |           | 2.          | Wijze van meten                                      | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 3.          | Bijzondere bouwbe­palingen                           | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 4.          | Procedureregels                                      | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 5.          | Nadere eisen                                         | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 6.          | Bescherming van het plan                             | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 7.          | Relatie bestemmingsplan en overige regelgeving       | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                   |           | 8.          | Beschrijving in hoofdlijnen                          | Niet overgenomen.  | Dit geldt ook voor “Hoofdlijnen van beleid” bij de betreffende bestemmingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                   |           | 9.          | Uit te werken woondoeleinden                         | Overgenomen.       | Wonen – Uit te werken geworden.<br>De regels van de originele plankaart onder nieuw lid geplaatst (“Bouwregels”).                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   |           | 10.         | Woondoeleinden                                       | Overgenomen.       | Bestemd als Wonen – 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   |           | 11.         | Woningen en Kantoren                                 | Overgenomen.       | Bestemd als Wonen – 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   |           | 12.         | Woondoeleinden, bergingen en/of garages              | Overgenomen.       | Bestemd als Wonen – 12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   |           | 13.         | Maatschappelijke doeleinden<br>Religieuze doeleinden | Overgenomen.       | Bestemd als Maatschappelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                   |           | 14.         | Nutsvoorzieningen                                    | Overgenomen.       | Bestemd als Bedrijf – Nutsvoorziening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                   |           | 15.         | Afvalwaterzuiveringsinstallatie                      | Niet overgenomen.  | Niet meer aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Vigerende bestemmingsplanregeling |      |                                                                      | Lint-Zuid 2017     |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                               | plan | Artikel oud                                                          | Artikel nieuw      | Toelichting                                                                                                                     |
|                                   |      | 16. Leiding<br>- aardgastransportleiding<br>- watertransportleiding  | Deels overgenomen. | Leiding – Gas al opgenomen, daarom alleen de bestemming m.b.t. de watertransportleiding opgenomen. Is Leiding – Water geworden. |
|                                   |      | 17. Primair waterkering                                              | Niet overgenomen.  | Bestemd als Waterstaat – Waterkering.                                                                                           |
|                                   |      | 18. Waterstaatsdoeleinden                                            | Niet overgenomen.  | Bestemd als Waterstaat – Waterkering.                                                                                           |
|                                   |      | 19. Bedrijven, met diverse aanduidingen                              | Overgenomen.       | Bestemd als Bedrijf – 1.                                                                                                        |
|                                   |      | 20. Café/caféteria/restaurant                                        | Overgenomen.       | Bestemd als Horeca.                                                                                                             |
|                                   |      | 21. Detailhandel en Woondoeleinden                                   | Overgenomen.       | Opgesplitst in Wonen – 13 met functieaanduiding “detailhandel” en in Detailhandel.                                              |
|                                   |      | 22. Verkooppunt motorbrandstoffen                                    | Overgenomen.       | Bestemd als Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen.                                                                            |
|                                   |      | 23. Agrarische doeleinden                                            | Overgenomen.       | Bestemd als Agrarisch.                                                                                                          |
|                                   |      | 24. Agrarische bedrijfspercelen                                      | Overgenomen.       | Bestemd als Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel.                                                                              |
|                                   |      | 25. Wegverkeer                                                       | Overgenomen.       | Bestemd als Verkeer – Wegverkeer.                                                                                               |
|                                   |      | 26. Verblijfsgebied, met diverse aanduidingen                        | Overgenomen.       | Bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.                                                                                          |
|                                   |      | 27. Railverkeer                                                      | Overgenomen.       | Bestemd als Verkeer – Railverkeer geworden.                                                                                     |
|                                   |      | 28. Groenvoorzieningen                                               | Niet overgenomen.  | Bestemd als Groen volgens de standaard.                                                                                         |
|                                   |      | 29. Boezemwater                                                      | Overgenomen.       | Bestemd als Water – Boezemwater.                                                                                                |
|                                   |      | 30. Water                                                            | Niet overgenomen.  | Bestemd als Water volgens de standaard.                                                                                         |
|                                   |      | 31. Gebruiks-, flexibiliteits-, straf-, overgangs- en slotbepalingen | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                 |
|                                   |      | Bijlagen                                                             | Niet overgenomen.  |                                                                                                                                 |

# **QuickScan Milieu Omgevingswet**

**Pilot**

**Omgevingsplan Lint-Zuid**

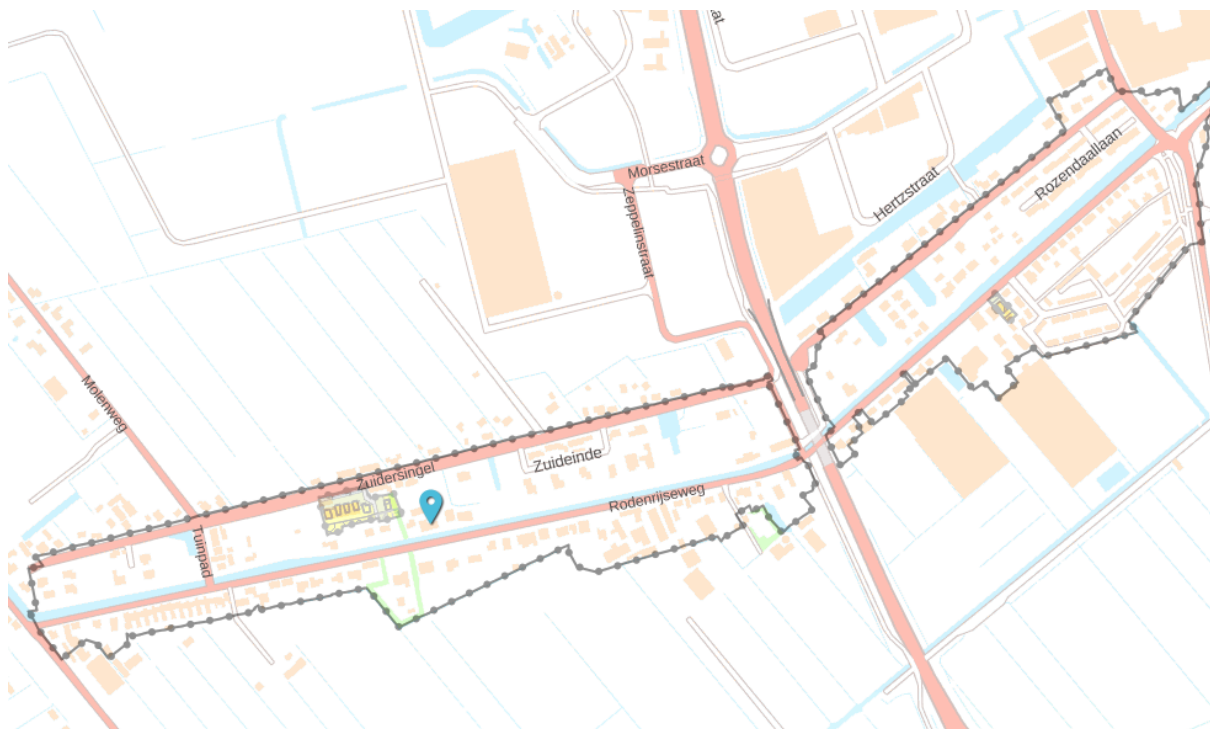
**Lansingerland**

## Inhoud

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                                                       | 3  |
| Milieubelastende activiteiten.....                                    | 5  |
| Milieubelastende activiteiten centraal geregeld .....                 | 5  |
| Milieubelastende activiteiten niet centraal geregeld .....            | 6  |
| Geluid .....                                                          | 7  |
| Geluid door bedrijfsmatige activiteiten .....                         | 7  |
| Buiten beschouwing laten van geluidbronnen .....                      | 7  |
| Wegverkeerslawaaï.....                                                | 7  |
| Gemeentelijke Infrastructuur .....                                    | 7  |
| Provinciale Infrastructuur.....                                       | 8  |
| Geluid rond luchthavens .....                                         | 9  |
| Stiltegebied .....                                                    | 9  |
| Geur.....                                                             | 10 |
| Agrarische activiteiten .....                                         | 10 |
| Maneges en pensionstallingen .....                                    | 11 |
| Horeca.....                                                           | 11 |
| Overige bedrijfsmatige activiteiten .....                             | 11 |
| Ter info .....                                                        | 12 |
| Externe veiligheid .....                                              | 12 |
| Externe veiligheid relevante activiteiten binnen het plangebied ..... | 12 |
| Belemmeringenstrook buisleidingen .....                               | 13 |
| Visie externe veiligheid .....                                        | 13 |
| Lichthinder .....                                                     | 13 |
| Bodem .....                                                           | 14 |
| Ondergrond.....                                                       | 15 |
| Luchtkwaliteit .....                                                  | 16 |
| Algemeen .....                                                        | 16 |
| Gevoelige bestemmingen .....                                          | 17 |
| Stofoverlast .....                                                    | 17 |
| Algemene aandachtspunten.....                                         | 17 |
| Agrarische advisering .....                                           | 17 |
| Plattelandswoning .....                                               | 17 |
| Hoogspanningslijnen.....                                              | 18 |
| Molenbiotoop. ....                                                    | 18 |
| Natuur- en recreatiegebieden .....                                    | 18 |
| Bebouwde kom Boswet .....                                             | 19 |
| Overig .....                                                          | 19 |
| Duurzaamheid.....                                                     | 19 |
| Gezondheid.....                                                       | 21 |

## Inleiding

De gemeente Lansingerland is in 2016 gestart met een pilot Omgevingswet en heeft er voor gekozen om de actualisatie van het bestemmingsplan als omgevingsplan uit te werken. Deze pilot beperkt zich tot het “Lint-Zuid”, zoals in onderstaande verbeelding aangegeven.



Binnen deze pilot wordt gewerkt aan een omgevingsplan die zal bestaan uit planregels met daaraan gekoppeld een afwegingskader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst, het zgn. gebiedsprofiel, waarbij kernwaarden het uitgangspunt zijn. Voor dit omgevingsplan is ook een gebiedsvisie opgesteld.

In het kader van deze pilot is de DCMR gevraagd de milieurelevante aspecten, voor zover nu bekend in beeld te brengen. Om dit te doen, is een QuickScan Milieu (QSM) of Planbeoordeling Milieu voor het plangebied opgesteld en is gekeken naar het ontwerp-Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het ontwerp-Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De resultaten hiervan worden hieronder per thema behandeld.

Dit heeft geresulteerd in een QSM/Planbeoordeling Milieu met een doorkijk naar het omgevingsplan, waarbij per thema in kleur de relevantie voor het plangebied Lint-Zuid is aangegeven.

|  |                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------|
|  | = aspect is niet van toepassing                                           |
|  | = aspect om rekening mee te houden                                        |
|  | = aspect om nader in te vullen (differentiëren door gemeente is mogelijk) |

## Samenvatting

|              |                                                                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geluid       | <ul style="list-style-type: none"><li>•bepalen geluidnormen</li><li>•opstellen emissiekaart voor wegverkeerslawaaï gemeentelijke wegen</li></ul>                                             |
| Ev           | <ul style="list-style-type: none"><li>• vastleggen belemmerende strook buisleidingen</li><li>• opnemen brandvoorschriftengebied hoge druk aardgasleiding</li></ul>                           |
| Geur         | <ul style="list-style-type: none"><li>•opnemen "bebouwingscontour geur"</li><li>•bepalen geurnorm veehouderij</li><li>•hoe om te gaan met maneges/pensionstallen</li></ul>                   |
| Onder grond  | <ul style="list-style-type: none"><li>•invulling geven aan de kernkwaliteiten schoon en veilige bovem, waterbergende bodem, ecologische diversiteit en aardwarmte</li></ul>                  |
| Duurzaamheid | <ul style="list-style-type: none"><li>•rekening houden met het uitvoeringsprogramma "realistisch duurzaam"</li></ul>                                                                         |
| Overig       | <ul style="list-style-type: none"><li>•aanwijzen van plattelandswoningen</li><li>•rekening houden met natuurontwikkeling vlinderstrik</li></ul>                                              |
| Bedrijven    | <ul style="list-style-type: none"><li>•rekening houden met bestaande "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" en "niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten"</li></ul> |
| Geur         | <ul style="list-style-type: none"><li>•rekening houden met wijziging definitie geurgevoelige bestemming</li></ul>                                                                            |
| Ev           | <ul style="list-style-type: none"><li>•rekening houden met gemeentelijke concept visie externe veiligheid</li></ul>                                                                          |
| Bodem        | <ul style="list-style-type: none"><li>•rekening houden met de aanwezige bodemkwaliteit</li></ul>                                                                                             |

# Milieubelastende activiteiten

## Milieubelastende activiteiten centraal geregeld

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 de milieubelastende activiteiten genoemd, waarvoor in hoofdstuk 4 van dit besluit inhoudelijke regels zijn opgenomen. Deze inhoudelijke regels gelden dus alleen voor de in hoofdstuk 3 genoemde activiteiten.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Binnen het plangebied "Lint-Zuid" vinden de volgende "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" plaats:

| Adres         |             | Activiteit       | Bal-paragraaf |
|---------------|-------------|------------------|---------------|
| Rodenrijseweg | 457-459     | Transportbedrijf | 3.8.6         |
| Rodenrijseweg | 459         | Garage           | 3.8.4         |
| Rodenrijseweg | 469         | Propaantank      | 3.2.9         |
| Rodenrijseweg | 493         | Schildersbedrijf | 3.7.1         |
| Rodenrijseweg | 509         | Veehouderij      | 3.6.1         |
| Rodenrijseweg | 527D        | Propaantank      | 3.2.9         |
| Rodenrijseweg | 583 (deels) | Veehouderij      | 3.6.1         |

In de directe nabijheid van het plangebied "Lint-Zuid" vinden de volgende "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" plaats:

| Adres         |             | Activiteit          | Bal-paragraaf |
|---------------|-------------|---------------------|---------------|
| Rodenrijseweg | 369         | Tankstation         | 3.8.10        |
| Rodenrijseweg | achter 467A | Glastuinbouwbedrijf | 3.6.2         |
| Rodenrijseweg | 583 (deels) | Veehouderij         | 3.6.1         |

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied "Lint-Zuid" de volgende "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" plaatsvinden:

| Adres         |             | Activiteit                | Bal-paragraaf |
|---------------|-------------|---------------------------|---------------|
| Rodenrijseweg | 457-459     | transportbedrijf          | 3.8.6         |
| Rodenrijseweg | 469         | woondoeleinden            | 3.2.9         |
| Rodenrijseweg | 485/487     | agrarisch bedrijfsperceel | 3.6.1         |
| Rodenrijseweg | 493         | woondoeleinden            | 3.7.1         |
| Rodenrijseweg | 509         | agrarisch bedrijfsperceel | 3.6.1         |
| Rodenrijseweg | 511         | agrarisch bedrijfsperceel | 3.6.1         |
| Rodenrijseweg | 527D        | woondoeleinden            | 3.2.9         |
| Rodenrijseweg | 583 (deels) | agrarisch bedrijfsperceel | 3.6.1         |
| Laan van Koot | 3           | agrarisch bedrijfsperceel | 3.6.1         |

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen in de directe nabijheid van het plangebied "Lint-Zuid" de volgende "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" plaatsvinden:

| Adres         |                | Activiteit          | Bal-paragraaf |                 |
|---------------|----------------|---------------------|---------------|-----------------|
| Rodenrijseweg | 369            | tankstation         | 3.8.10        |                 |
| Rodenrijseweg | 453A           | bedrijf 3 (cat 3.2) | ?             | Bp Vlinderstrik |
| Rodenrijseweg | achter 467A    | agrarisch tuinbouw  | 3.6.2         | Bp Vlinderstrik |
| Rodenrijseweg | achter 561/563 | bedrijf 3 (cat 3.2) | ?             | Bp Vlinderstrik |

## Milieubelastende activiteiten niet centraal geregeld

Hieronder is een overzicht gegeven van “de niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten”:

|                       |                      |                        |                     |                     |
|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>hotel</i>          | <i>pension</i>       | <i>cateringbedrijf</i> | <i>snackbar</i>     | <i>restaurant</i>   |
| <i>café</i>           | <i>discotheek</i>    | <i>camping</i>         | <i>dagrecreatie</i> | <i>sportpark</i>    |
| <i>detailhandel</i>   | <i>supermarkten</i>  | <i>bouwmarkten</i>     | <i>onderwijs</i>    | <i>kantoor</i>      |
| <i>dierenpension</i>  | <i>dierenkliniek</i> | <i>kennel</i>          | <i>manege</i>       | <i>hondenfokker</i> |
| <i>modelvliegveld</i> | <i>waterskibaan</i>  |                        |                     |                     |

Voor deze activiteiten worden binnen de kaders van de Omgevingswet vanuit het rijk geen regels gesteld. De gemeente moet/kan in overweging nemen of en op welke wijze regels moeten/kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan. Hierbij moet vooral worden gekeken hoe om te gaan met de aspecten geurhinder, bodembescherming en lichthinder. Ook het beschermen van het gemeentelijk riool (bv de noodzaak van een vetvangput bij de horeca) is een belangrijk punt van aandacht.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Binnen het plangebied “Lint-Zuid” vinden de volgende “niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten” plaats:

| Adres         |     | Activiteit                                         |
|---------------|-----|----------------------------------------------------|
| Rodenrijseweg | 122 | stallen paarden met rijbak                         |
| Rodenrijseweg | 409 | woninggebonden                                     |
| Rodenrijseweg | 451 | woninggebonden                                     |
| Rodenrijseweg | 489 | nutsvoorziening                                    |
| Rodenrijseweg | 499 | caravanstalling                                    |
| Rodenrijseweg | 511 | stallen van paarden met rijbak                     |
| Rodenrijseweg | 549 | bedrijfsloods met buitenterrein (terreinbeheerder) |
| Zuidersingel  | 77  | transformatorstation                               |
| Industrieweg  | 2   | nutsvoorziening                                    |

In de directe nabijheid van het plangebied “Lint-Zuid” vinden geen “niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten” plaats.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied “Lint-Zuid” de volgende “niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten” plaatsvinden:

| Adres         |     | Activiteit                            |
|---------------|-----|---------------------------------------|
| Rodenrijseweg | 122 | woondoeleinden                        |
| Rodenrijseweg | 409 | woondoeleinden                        |
| Rodenrijseweg | 433 | ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf |
| Rodenrijseweg | 451 | woondoeleinden                        |
| Rodenrijseweg | 489 | nutsvoorziening                       |
| Rodenrijseweg | 499 | opslagbedrijf                         |
| Rodenrijseweg | 545 | detailhandel en wonen                 |
| Rodenrijseweg | 549 | woondoeleinden                        |
| Zuidersingel  | 77  | nutsvoorziening                       |
| Industrieweg  | 2   | nutsvoorziening                       |

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen in de directe nabijheid van het plangebied “Lint-Zuid” de volgende “niet centraal geregelde milieubelastende activiteiten” plaatsvinden:

| Adres         |                | Activiteit         |                |
|---------------|----------------|--------------------|----------------|
| Rodenrijseweg | achter 561/563 | bedrijf 2 (opslag) | Bp Vlinderstik |
| Rodenrijseweg | 583 (deels)    | natuur             | Bp Vlinderstik |

# Geluid

## ***Geluid door bedrijfsmatige activiteiten***

In het omgevingsplan moeten geluidnormen worden opgenomen. Deze geluidnormen gelden dan voor bedrijfsmatige activiteiten, zowel voor de centraal geregelde als de niet centraal geregelde activiteiten. Differentiatie in normering is hierbij mogelijk.

Het Bkl is hierbij richtinggevend. Bijlage XV van het Bkl geeft hiervoor standaardwaarden op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de geluidgevoelige locaties en grenswaarden in geluidgevoelige ruimten van in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Er kan worden afgeweken van de standaardwaarden. Voor de grenswaarden is dat niet mogelijk.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Binnen het plangebied "Lint-Zuid" vinden bedrijfsmatige activiteiten plaats. Hiervoor moeten geluidnormen worden opgenomen in het omgevingsplan. Beoordeeld moet worden of differentiatie in geluidnormering in dit plangebied een meerwaarde heeft. Vooralsnog kan het uitgangspunt zijn de standaardwaarden uit bijlage XV van het Bkl.

Naast het bepalen van de mate van differentiatie, moet ook worden nagedacht over hoe om te gaan met bijvoorbeeld muziekgeluid, 12-dagenregeling en evenementen. Naast het opnemen van geluidnormen biedt artikel 5.46 van het Bkl de mogelijkheid andere regels te stellen om geluidhinder te beperken.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Binnen het plangebied "Lint-Zuid" vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die aanleiding geven tot het opnemen van aanvullende geluidregels.

## ***Buiten beschouwing laten van geluidbronnen***

Op grond van artikel 4.48 van het Bkl wordt in een omgevingsplan bepaald dat de geldende grenswaarden voor geluid en de op grond van artikel 5.46 opgenomen geluidregels, niet van toepassing zijn op het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval, evenals onversterkt menselijk stemgeluid.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Ondanks het feit dat de huidige activiteiten binnen het plangebied "Lint-Zuid" geen aanleiding geven bepaalde geluidbronnen, zoals genoemd in artikel 4.48 buiten beschouwing te laten, is het voor de uniformiteit toch zinvol dit in het omgevingsplan op te nemen.

## ***Wegverkeerslawaaï***

### **Gemeentelijke Infrastructuur**

De systematiek voor gemeentelijke infrastructuur is nog onder constructie. In het **Aanvullingsbesluit geluid (Abg)** wordt uitgegaan van vijfjaarlijkse emissiekaarten, terwijl 3 jaar terug werd uitgegaan van belastingkaarten. Een emissiekaart is dan niet meer dan een geluidregister. Informatie omtrent de geluidbelasting die afkomstig is van de gemeentelijke infrastructuur kan worden opgenomen in het omgevingsplan en de daarbij behorende toelichting of onderbouwing.

Het uitgangspunt is dat voor gemeentelijke wegen geen geluidproductieplafonds worden vastgesteld.

#### *Basiskaart geluid*

De gemeente stelt een basiskaart geluid vast van de geluidemissie van de gemeentelijke (spoor)wegen in (een nog te bepalen) referentiejaar. Deze basiskaart geluid bevat alleen gemeentelijke (spoor)wegen boven een (nog te bepalen) drempel. Ook 30 km/uur-wegen kunnen boven deze drempel liggen.

De 'basiskaart geluid' vervult – ter beheersing van de geluidemissie van die infrastructuur – onder andere de functie van referentiewaarde voor monitoring.

Na 5 jaar stelt de gemeente een geactualiseerde basiskaart geluid en een verschilkaart op. Op de verschilkaart staan de wegen aangegeven waarbij de geluidbelasting aanzienlijk (1,5 dB of meer) is toegenomen.

#### Monitoring

Het zwaartepunt van de systematiek voor gemeentelijke infrastructuur komt te liggen bij een vijfjaarlijkse monitoringplicht van de feitelijke geluidontwikkeling op die infrastructuur. De monitoring brengt in beeld waar geluidknelpunten aanwezig zijn of dreigen, zodat het gemeentebestuur zo nodig maatregelen kan treffen. Aan de beslissing om op een concrete plek maatregelen te treffen, gaat een bestuurlijke afweging vooraf waarin onder andere de technische mogelijkheid om maatregelen te treffen, maar ook de financiële doelmatigheid een rol kunnen spelen. In Abg wel monitoringplicht en geen plicht tot het uitvoeren van maatregelen.

#### Preventieve toetsing

Naast monitoring kent het stelsel een preventieve toetsing van grootschalige ontwikkelingen aan de 'voorkant'. Vooraf worden de directe (binnen het plangebied) dan wel indirecte effecten (daarbuiten) van een grootschalige ontwikkeling op de geluidbelasting beoordeeld. De uitvoering van een preventieve toets voor grootschalige ontwikkeling wordt nader bepaald in het Abg.

In het kader van een omgevingsplan omvatten de nieuwe geluidregels een normenkader als handvat voor de beoordeling van het aspect 'geluid'. Dat normenkader zal gevormd worden door een drietal typen landelijke waarden: een voorkeurswaarde, een maximale waarde en een binnenwaarde.

De gemeentelijke infrastructuur krijgt aandachtsgebieden, die het gebied beslaan waarbinnen een reële kans bestaat op overschrijding van de voorkeurswaarde. Ligging van een locatie binnen zo'n aandachtsgebied duidt er op dat in principe akoestisch onderzoek, gevolgd door de bestuurlijke afweging over de aanvaardbaarheid van het geluidniveau op die locatie aan de orde is.

In tegenstelling tot een bestemmingsplan kan in een omgevingsplan het toepassen van stiller wegdek wel worden meegenomen.

## Provinciale Infrastructuur

Voor de provinciale wegen wordt de introductie van geluidproductieplafonds (SWUNG-2) via het Aanvullingsbesluit Geluid geregeld.

**PM**

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Binnen het plangebied gaat het met uitzondering van de N471 om gemeentelijke wegen. Het beheersen van de geluidproductie afkomstig van de gemeentelijke infrastructuur zal gebeuren door een systeem van toetsing en monitoring. Hiervoor moeten geluid emissiekaarten worden opgesteld met vijfjaarlijkse actualisatieplicht.



Het omgevingsplan maakt in principe het oprichten van een geluidgevoelig object (woningen) mogelijk. Het gaat hierbij niet om grootschalige ontwikkelingen. In dat kader moet rekening worden gehouden met zowel gemeentelijke wegen als de provinciale weg N471.

PM

## ***Geluid rond luchthavens***

PM

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**



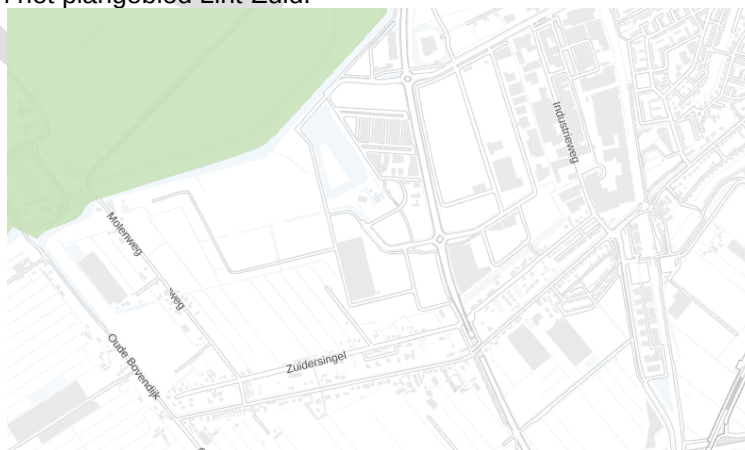
PM

## ***Stiltegebied***

In de provinciale Omgevingsverordening zullen/kunnen regels worden opgenomen voor het voorkomen of beperken van geluidoverlast binnen een stiltegebied (art. 7.10 van het Bkl). Bij de uitvoering van het bepaalde in artikel 7.10 kan de provincie ook instructieregels stellen die gaan over de inhoud van het omgevingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan instructieregels voor het toedelen van functies in of in de nabijheid van stiltegebieden, zoals luidruchtige of verkeers-aantrekkende bedrijven, recreatiebedrijven, toeristische attracties, kartbanen, schietterreinen in de open lucht of hondenpensjons/-kennels. Hoe dat daadwerkelijk wordt geregeld in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is nog niet bekend.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Binnen de gemeente Lansingerland ligt een deel van het stiltegebied Midden-Delftland. Dit stiltegebied ligt ten noorden van het plangebied Lint-Zuid.



## Geur

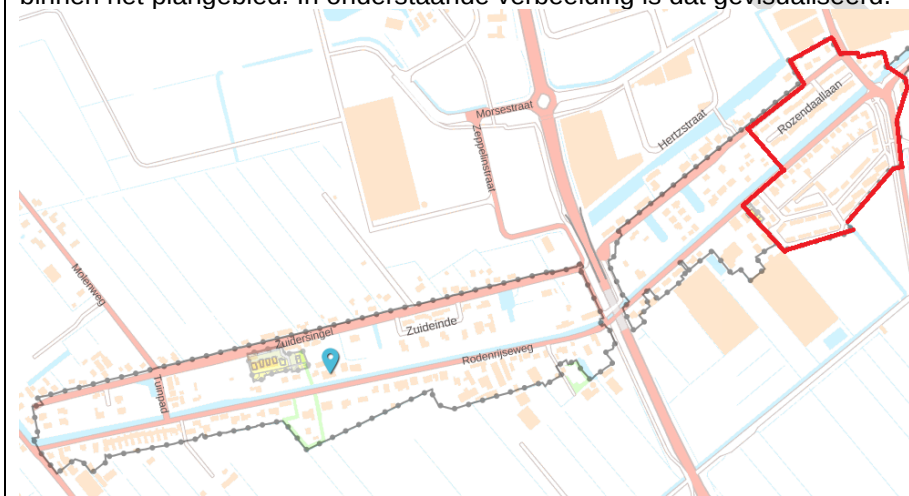
Naast agrarische activiteiten zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen voor geur relevante bedrijfsmatige activiteiten.

### Agrarische activiteiten

Op grond van artikel 5.58 van het Bkl moet er in het omgevingsplan een “bebouwingscontour geur” worden opgenomen. Voor het gebied binnen de contour geldt een hoger beschermingsniveau voor geur. Dit is vergelijkbaar met het begrip “bebouwde kom” binnen de huidige regelgeving (Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit). De definitie van “bebouwde kom” is niet duidelijk. Door de “bebouwingscontour geur” in het omgevingsplan op te nemen, creëert men een stuk duidelijkheid.

#### QSM/Planbeoordeling Milieu

Het plangebied Lint-Zuid kan worden verdeeld in twee identiteiten: dorps wonen en landelijk wonen. Deze tweedeling kan als grens worden gebruikt bij het vastleggen van de “bebouwingscontour geur” binnen het plangebied. In onderstaande verbeelding is dat gevisualiseerd.



Met betrekking tot geur bij veehouderijen (huisvesten van landbouwhuisdieren en de opslag van agrarische producten) moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen. Bijlage XVI van het Bkl is hierin richtinggevend. Differentiatie in normering is echter mogelijk.

#### QSM/Planbeoordeling Milieu

Om agrarische activiteiten te behouden of mogelijk te maken, zoals in de Omgevingsvisie aangegeven in een gebied met een relatief hoge dichtheid aan geurgevoelige objecten, is differentiatie in geurnormen noodzakelijk/wenselijk. Om bij differentiatie de goede leefomgevingskwaliteit te borgen moet dit worden gekoppeld aan aard en omvang van de agrarische activiteit. Dit kan door een duidelijke definiëring van het begrip: extensieve veehouderij en dit te koppelen aan minder stringente geurnormen.

Extensieve veehouderij: vorm van veehouderij waarbij een kleine groep landbouwhuisdieren wordt gehouden. In omvang gaat het hierbij om maximaal:

|                                                  |                                              |                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Grote landbouwhuisdieren                         | Koeien, varkens en/of paarden,               | 10 st.             |
| Kleine landbouwhuisdieren                        | Schapen, geiten                              | 30 st.             |
| Pelsdieren                                       | Konijnen                                     | 30 st.             |
| Pluimvee                                         | Kippen, eenden e.d.                          | 30 st.             |
| Totaal aantal landbouwhuisdieren                 |                                              | 40 st.             |
| Opslag van vaste mest, champost en dikke fractie |                                              | < 10m <sup>3</sup> |
| Opslag van drijfmest                             | Met uitzondering van de opslag onder de stal | niet               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Is er sprake van een extensieve veehouderij gelden de volgende waarden of afstanden                                                                                                                                                                                                                                                     |          |             |
| Huisvesting landbouwhuisdieren met geuremissiefactor                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | 16,0 ouE/m3 |
| Huisvesting landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          | 25 meter    |
| Opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 25 meter    |
| Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | afgedekt | 25 meter    |
| <p>Het bovenstaande geldt alleen voor buiten de "Bebouwingscontour geur". Binnen de "Bebouwingscontour geur" gelden de standaardwaarden of standaardafstanden. Ook deze waarden moeten worden opgenomen in het omgevingsplan. Intensieve veehouderij moet gezien het karakter van het plangebied als activiteit worden uitgesloten.</p> |          |             |

## **Maneges en pensionstallingen**

Nu gelden voor het houden van manege- en pensionpaarden ten aanzien van geur dezelfde regels als bij een veehouderijbedrijf. In het Bal wordt deze activiteit niet meer gezien als milieubelastend en worden er geen regels gesteld.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Het is wenselijk in het omgevingsplan de geurnormen voor veehouderijen van toepassing te verklaren op het houden van manege- en pensionpaarden en de daaraan gerelateerde activiteiten (b.v. mestopslag). Hierbij kan men een kleine manege- en pensionpaarden aanmerken als extensief.

## **Horeca**

Voor het bereiden van voedingsmiddelen bij restaurants e.d. zijn ter voorkoming van geuroverlast voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. Deze hebben betrekking op de afzuiging van bak- en kookdampen.

Horeca-activiteiten zijn in het Bal niet aangewezen als een milieubelastende activiteit. Daarom worden er vanuit het rijk geen regels gesteld in het Bal. Het voorkomen of reguleren van geuroverlast kan/moet in het Omgevingsplan worden geregeld. Dit kan door het stellen van regels in het omgevingsplan, zoals nu in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling is geregeld. Er kan ook voor worden gekozen uit te gaan van een algemene zorgplicht op basis van artikel 5.59 van het Bkl.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Binnen het plangebied is geen horeca gevestigd. Bij vestiging van horeca is het aan de initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat er geen sprake is van geuroverlast. Dit kan door het treffen van maatregelen en/of situering van het emissiepunt. Overwogen moet worden om hier op voorhand al regels aan te verbinden in het omgevingsplan.

## **Overige bedrijfsmatige activiteiten**

Artikel 5.59 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de geurbelasting door bedrijfsmatige activiteiten op geurgevoelige gebouwen en geurgevoelige locaties.

Grenswaarden en/of standaardwaarden, zoals bij agrarische activiteiten en zuiveringstechnische werken worden niet gegeven.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid vinden geen voor geur relevante bedrijfsmatige activiteiten plaats. Bij vestiging van dergelijke activiteiten is het aan de initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat er geen sprake is van geuroverlast. Voor een aantal "centraal geregelde milieubelastende activiteiten" zijn in het Bal regels gesteld ter voorkoming van geuroverlast. In aanvulling hierop moet overwogen worden ook geurnormen in het omgevingsplan op te nemen.

## Ter info

In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit is de definitie van geurgevoelig object:

- gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

In het Bkl wordt de definitie van geurgevoelig object gelijk aan de definitie van een geluidgevoelig object.

- een gebouw met:
  - een woonfunctie,
  - een onderwijsfunctie,
  - een gezondheidszorgfunctie met bedgebied, of
  - een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar.
  - een geurgevoelige locatie voor: het plaatsen van een woonwagen, of een drijvende woonfunctie.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Bedrijven e.d. waar mensen langdurig verblijven binnen het plangebied "Lint-Zuid" worden voor geur niet meer beschermd.

## Externe veiligheid

### Externe veiligheid relevante activiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied kunnen de volgende activiteiten met betrekking tot externe veiligheid relevant zijn:

- Bovengrondse en ondergrondse opslag van propaan;
- Buisleidingen (aardgas/crude);
- Route gevaarlijke stoffen (Basisnet);
- Gasdruk- en meetstation (40.000 normaal m<sup>3</sup> per uur of meer);
- Vergisting van vaste en drijfmest.

Voor bovengenoemde activiteiten gelden plaatsgebonden risicocontouren waar rekening mee moet worden gehouden. Bij een aantal activiteiten moet ook rekening worden gehouden met een brandaandachtsgebied en/of een explosieaandachtsgebied (zoals bij buisleidingen). Hierbij is een koppeling met brandvoorschriftgebied en explosievoorschriftgebied, op te nemen in het omgevingsplan.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

#### Hoge druk aardgasleiding

Binnen het plangebied "Lint-Zuid" is een hogedruk aardgasleiding gelegen met een diameter van 12,5" en een druk van 40 bar. Hiervoor geldt een brandaandachtsgebied tussen de 70 en 110 meter aan beide zijden van de leiding. Dit brandaandachtsgebied moet in het omgevingsplan worden aangewezen als een brandvoorschriftgebied.



### *Propaantanks*

Voor de propaantanks (niet meer dan 5 m<sup>3</sup>) geldt een brandaandachtsgebied van 25 meter. In het geval een propaantank meer dan 5 keer per jaar wordt bevoorrad (wat bij een woning niet waarschijnlijk is), moet ook rekening worden gehouden met een PR10<sup>-6</sup> van 20 meter. Dit brandaandachtsgebied kan in het omgevingsplan worden aangewezen als een brandvoorschriftgebied. Dit is vanuit het Bkl niet verplicht. Het is aan de gemeente te bepalen hoe hier mee om te gaan. Vanuit het Bal gelden ook afstanden. Deze afstanden komen te verantwoording van de eigenaar van de propaantank. Niet duidelijk is of de genoemde propaantanks binnen het plangebied nog aanwezig zijn.

### *Route gevaarlijke stoffen*

De N471 wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar is echter niet opgenomen in het Basisnet. Dit wordt in het Bkl gezien als een activiteit met complexe externe veiligheidsrisico's waarvoor te berekenen afstanden voor het plaatsgebonden risico en, voor zover van toepassing, aandachtsgebieden gelden. De berekende PR10<sup>-6</sup> is 0 meter. Het brandaandachtsgebied is afhankelijk van de verkeersintensiteit transport gevaarlijke stoffen. Na verwachting zal het brandaandachtsgebied klein zijn. Dit brandaandachtsgebied kan in het omgevingsplan worden aangewezen als een brandvoorschriftgebied. Dit is vanuit het Bkl niet verplicht. Het is aan de gemeente te bepalen hoe hier mee om te gaan.

### *Risicobedrijven*

In de nabijheid van het plangebied "Lint-Zuid" zijn twee risicobedrijven gevestigd: een tankstation (zonder LPG) aan de Rodenrijseweg 369 en een opslag van brandbaar materiaal in loods (2.000 m<sup>2</sup>) aan de Veilingweg 1.

Bij het tankstation geldt een PR10<sup>-6</sup> van 20 meter voor het vulpunt en de opstelplaats van de tankwagen. Deze contour valt buiten het plangebied.

Voor de opslag van brandbaar materiaal in een loods zijn in het kader van externe veiligheid geen normen genoemd in het Bkl.

## **Belemmeringenstrook buisleidingen**

Artikel 5.18 geeft (bouw) beperkingen binnen de belemmeringenstrook van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Voor de hogedruk aardgasleiding moet een "belemmeringenstrook" van 4 meter en de (bouw) beperkingen in het omgevingsplan worden opgenomen.

## **Visie externe veiligheid**

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

De gemeente Lansingerland heeft in het verleden een concept ev-visie opgesteld. Deze visie is echter nooit bestuurlijk vastgesteld. Voor een omgevingsplan is het van belang te weten wat het gemeentelijk beleid is aangaande externe veiligheid. Denk hierbij aan de mogelijke vestiging van Bevi-inrichtingen, niet vanuit het rijk aangewezen brandaandachtsgebieden, routing gevaarlijke stoffen e.d.

## **Lichthinder**

Ten aanzien van het aspect lichthinder zijn in het Bal alleen regels opgenomen voor assimilatiebelichting bij glastuinbouwbedrijven. In het Bkl zijn verder ook geen instructieregels opgenomen met betrekking tot lichthinder; denk hierbij aan het verlichten van sportvelden en rijbakken. De gemeente kan er zelf voor kiezen regels op te nemen in het omgevingsplan ter voorkoming van lichthinder.

In het huidige Activiteitenbesluit (art. 3.148) zijn regels gesteld aan het gebruik van verlichting bij sportvelden. Deze hebben betrekking op het tijdstip waarop sportverlichting mag zijn ingeschakeld. Verder kunnen aspecten als lichtinstraling en lichtintensiteit op de gevel van woningen een rol spelen

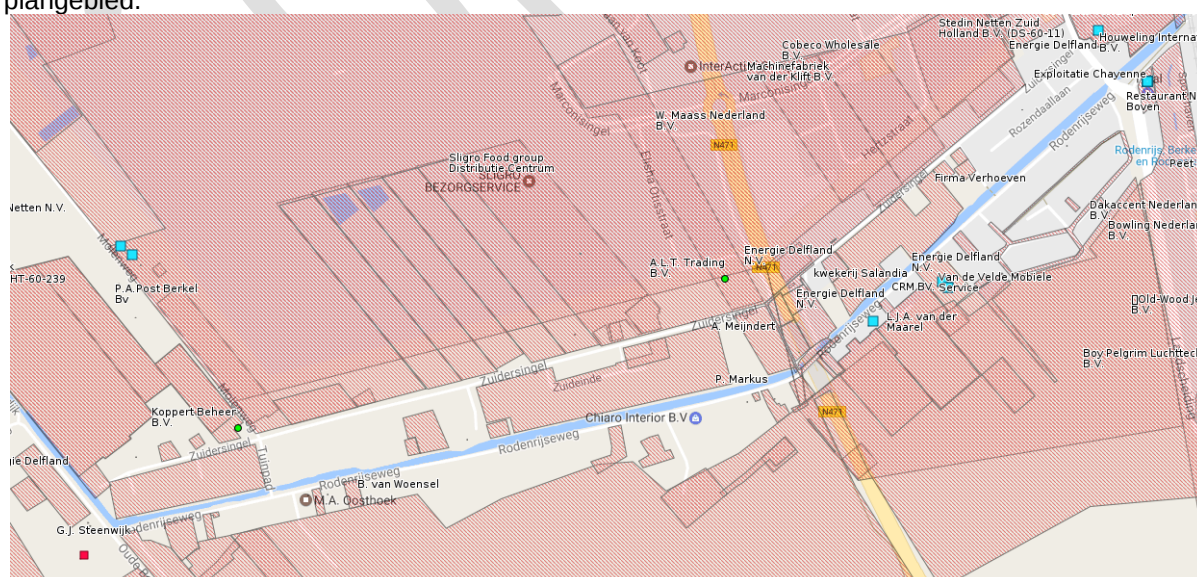
In het plangebied “Lint-Zuid” zijn geen situaties bekend waar lichthinder een rol speelt. Bij de aanwezige rijbakken is wel rijbakverlichting aanwezig en kan het aspect lichthinder een rol gaan spelen. Overwogen moet worden in hoeverre hier regels voor opgenomen moeten worden in het omgevingsplan.

Met de komst van de Omgevingswet vervalt de Wet bodembescherming (Wbb). De nieuwe bodemregelgeving zal in de Omgevingswet en de uitvoeringsregelgeving te vinden zijn. Niet alle onderwerpen worden geregeld in de Omgevingswet. Het omgevingsplan biedt gemeenten mogelijkheden om eigen beleid te formuleren.

- Bodem wordt door middel van de Aanvullingswet bodem opgenomen in de Omgevingswet. De focus van de Aanvullingswet lijkt vooral te liggen op humane risico's, waarbij de ecologische en verspreidingsrisico's uit beeld lijken te zijn. Een actieve aanpak van niet beschikte gevallen van ernstige bodemverontreiniging met ecologische en verspreidingsrisico's wordt niet meer noodzakelijk geacht. De gemeente kan met deze gevallen rekening houden bij het toedelen van functies aan locaties. In het omgevingsplan kunnen regels worden gesteld over de wenselijke bodemkwaliteit, mede ter bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder planten en dieren.
- De uitvoeringsregelgeving gaat regels bevatten over wateractiviteiten die een historische grondwaterverontreiniging kunnen beïnvloeden. Denk hierbij aan het onttrekken van grondwater of het in de bodem brengen van water, zoals bij warmte- en koudeopslag.
- Onder de Omgevingswet zullen nog steeds eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit bij bouwen. Gemeenten kunnen in hun omgevingsplan aanvullende eisen stellen.

## QSM/Planbeoordeling Milieu

Op verschillende locaties binnen het plangebied “Lint-Zuid” zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De bodeminformatie is belangrijk bij koop, verkoop en het gebruik van grond. Onderstaande kaart geeft een beeld van de beschikbare informatie over bodemonderzoeken en vergunningen binnen het plangebied.



# Ondergrond

De ondergrond is een belangrijk aspect in het Omgevingsplan en is mede structurerend voor de bovenliggende lagen: de netwerken en de occupatie. Een goede kennis van het ondergrondsysteem is van belang om te komen tot een duurzame inrichting van het gebied.

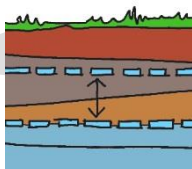
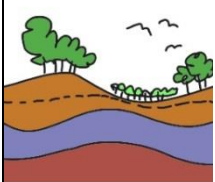
Daarom hoort een analyse van de ondergrond vroeg in het proces van gebiedsontwikkeling een plaats te krijgen (voorverkenning en verkenning). Een beschrijving van de ondergrond in zogenoemde ondergrondskwaliteiten helpt bij een goede analyse.

## Hoofdkwaliteiten

De ondergrondskwaliteiten richten zich op de ontwikkeling en het behoud van kwaliteiten, die de ondergrond voor ruimtelijke ontwikkeling biedt.

De betekenis van de ondergrond voor mens en samenleving kan worden onderverdeeld in vier soorten kwaliteiten:

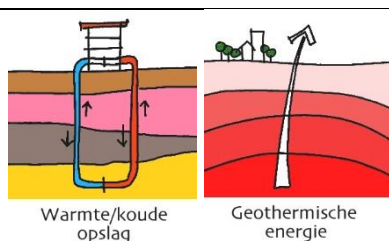
- draagkwaliteiten: opvangen en ondersteunen van materie en energie die de samenleving produceert in en op de ondergrond;
- informatiekwaliteiten: vasthouden en leveren van informatie;
- regulatiekwaliteiten: reguleren van materie-, energie- en informatiestromen in onze leefomgeving door de ondergrond;
- productiekwaliteiten: levering van materie en energie door de ondergrond aan de samenleving.

| QSM/Planbeoordeling Milieu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kernkwaliteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |
| <b>Milieu</b><br>Bodem: In het buitengebied geen verslechtering van de bodemkwaliteit/in het lint en dorpskern (waar mogelijk) verbeteren van de bodemkwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                |
| Schone en veilige bodem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <br>Schone en veilige bodem |
| <b>Water</b><br>In de gemeente Lansingerland is het water prominent aanwezig in de leefomgeving. Ter voorkoming van wateroverlast dient naast de aanleg van de benodigde waterberging, extra ruimte voor waterberging gecreëerd te worden. Voor het realiseren van extra water is het van belang dat dit aansluit op het bestaande hoofdwatersysteem.<br><br>De kwaliteit en ecologie van het water in Lansingerland is over het algemeen matig tot slecht. Tevens is de oevervegetatie weinig divers, mogelijk door hoge gehalten van stikstof en fosfaat. Er liggen opgaven voor het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie. |                                                                                                                |
| Waterbergende bodem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <br>Waterbergende bodem     |
| Ecologische diversiteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <br>Ecologische diversiteit |

### **Duurzaamheid**

Het energie- en klimaatbeleid zoals verwoord in het Uitvoeringsprogramma Realistisch Duurzaam geeft aan dat Lansingerland in 2025 een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente wil zijn. In dit verband stimuleert de gemeente glastuinbouwbedrijven om klimaatvriendelijk en duurzaam te werken.

Aardwarmte



Een verdere uitwerking van de hierboven genoemde kernkwaliteiten is terug te vinden in bijgevoegde bijlage. Belangrijk is hierbij op te merken dat het afwegingskader bij verschillende onderwerpen nog moet worden vastgesteld.

## **Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De normering voor luchtkwaliteit blijft onder de Omgevingswet ongewijzigd. De doorwerking van deze normen is echter beperkt.

In het Bkl zijn omgevingswaarden voor onder meer stikstofdioxide, fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood, ozon en gevaarlijke stoffen in de lucht opgenomen. Per omgevingswaarde is aangegeven of het om een resultaatsverplichting of een inspanningsverplichting gaat.

Het vaststellen van deze omgevingswaarden de volgende rechtsgevolgen:

1. er geldt een verplichting om een programma vast te stellen bij een dreigende overschrijding. De hoofdregel uit de Omgevingswet is dat het college van B&W belast is met het opstellen van een dergelijk programma. Echter voor PM<sub>2,5</sub> en ozon is dat het rijk, voor zwaveldioxide en stikstofdioxide de provincie. Het huidige Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet ophouden te bestaan. Dit omdat alleen nog sprake is van lokale overschrijdingen.
2. er geldt een monitoringsplicht om vast te stellen of er sprake is van een dreigende overschrijding. Het rijk is verantwoordelijk voor deze monitoring. Hiervoor moeten B&W en GS gegevens over concentraties stikstofdioxide en PM<sub>10</sub> aanleveren.

In het Bkl worden aandachtsgebieden aangewezen (bijlage XIII) waar de monitoring intensiever is, omdat hier relatief hoge concentraties voorkomen. Het gaat onder meer om de vier grote steden en de regio's met veel veehouderijen. Buiten deze gebieden is de monitoringsinspanning beperkt.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Het plangebied "Lint-Zuid" is gelegen buiten de in het Bkl opgenomen aandachtsgebieden.

In het Bkl zijn twee situaties genoemd waarin bij de vaststelling van een omgevingsplan moet worden getoetst aan één of meer omgevingswaarden voor de buitenlucht. Dat is het geval bij:

1. omgevingsplannen die tunnels van ten minste 100 meter of auto(snel)wegen mogelijk maken. In dat geval moet rekening worden gehouden met de omgevingswaarde voor stikstofdioxide (artikel 5:35).
2. omgevingsplannen die betrekking hebben op de aangewezen aandachtsgebieden voor activiteiten en werken die bijdragen aan de concentratie van stikstofgebieden en/of PM<sub>10</sub>. (artikel 5:36).

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

Het plangebied "Lint-Zuid" is gelegen buiten de in het Bkl opgenomen aandachtsgebieden en maakt de aanleg van een tunnel of een auto(snel)weg niet mogelijk. Verder onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen bepaald dat het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' (zoals scholen en zorginstellingen) niet mocht toenemen als de grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt overschreden. Met het oog hierop zijn onderzoekszones ingesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit besluit ingetrokken. De gemeente kunnen zelf nog wel sturen op het toelaten van nieuwe gevoelige gebouwen of uitbreidingen op bepaalde locaties vanuit het oogpunt van gezondheid. De wet biedt immers de mogelijkheid om bij de toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan beperkingen te stellen aan bijvoorbeeld de vestiging van een school of een kinderdagverblijf langs een drukke weg.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Door het plangebied "Lint-Zuid" loopt de Rodenrijseweg. De verkeersintensiteit geeft in relatie tot luchtkwaliteit/gezondheid geen aanleiding om in het omgevingsplan beperkingen op te nemen voor de vestiging van gevoelige bestemmingen.

## Stofoverlast

Naast luchtkwaliteit kunnen bedrijfsmatige activiteiten stofoverlast veroorzaken. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het gebruik van rijbakken of de overslag van zand. In het Bal is voor een aantal activiteiten regels opgenomen met betrekking tot de emissie naar de buitenlucht en het werken met stuifgevoelige goederen. Ten aanzien van aspect stofoverlast zijn in het Bkl geen instructieregels opgenomen. De gemeente kan er zelf voor kiezen regels op te nemen in het omgevingsplan ter voorkomen van stofoverlast.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Binnen het plangebied "Lint-Zuid" is een aantal rijbakken gelegen. Gezien de kleinschaligheid is het vooralsnog niet zinvol in het omgevingsplan regels te stellen ter voorkoming van stofoverlast. Andere activiteiten die stofoverlast kunnen veroorzaken en waarvoor in het Bal geen regels zijn gesteld komen binnen het plangebied niet voor.

## Algemene aandachtspunten

### Agrarische advisering

Om agrarische functie van het buitengebied te borgen of te versterken moeten ontwikkelingen door een agrarisch deskundige worden beoordeeld op doelmatigheid en volwaardigheid. De agrarische advisering vindt haar basis in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied ligt het accent niet op het behoud of versterken van de agrarische functie.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

Er is duidelijk sprake van functieverbreiding binnen het plangebied. Op basis van dit gegeven komt de noodzaak en meerwaarde van een agrarisch advies voor dit plangebied te vervallen.

## Plattelandswoning

De Wabo kent de regeling 'plattelandswoningen'. Dit zijn (voormalige) bedrijfswoningen, bij een agrarisch bedrijf, die door derden bewoond mogen worden. Deze 'plattelandswoningen' worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Met de Omgevingswet wordt deze regeling voortgezet en wordt de toepassing verbreed. Het gaat ook gelden voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein en bedrijfswoningen binnen de horecasector. Voorwaarde blijft dat het een functionele relatie moet hebben gehad met het bedrijf.

### QSM/Planbeoordeling Milieu

In het omgevingsplan moeten, voor zover daar sprake van is, plattelandswoningen als zodanig worden aangewezen.

## Hoogspanningslijnen

Artikel 5.99 van het Bkl stelt dat het tracé van die hoogspanningsverbinding moet worden opgenomen in het omgevingsplan en het omgevingsplan het gebruik als hoogspanningsverbinding en de daarmee verbonden schakel- en transformatorstations en andere voor die hoogspanningsverbinding noodzakelijke hulpmiddelen toe laat.

## Gezondheid - Magnetisch veld

In het Bkl zijn geen instructieregels opgenomen met betrekking tot de invulling van de fysieke leefomgeving binnen het magnetisch veld van een hoogspanningslijn. In de toelichting op het Bkl wordt alleen verwezen naar een brief uit 2005 van het toenmalige VROM. In deze brief werd geadviseerd nieuwe situaties te voorkomen waarbij kinderen langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen. Het is aan de gemeente hier verder invulling aan te geven. Dit kan door in het omgevingsplan een specifieke zone langs hoogspanningslijnen op te nemen en de ontwikkelmogelijkheden binnen deze zone te beperken. Denk hierbij aan het niet toestaan van bv een kinderdagverblijf, school of sportvereniging. De omvang van deze specifieke zone moet nader worden bepaald op basis van een magneetveld van gemiddeld 0,4 microtesla per jaar. Dit is overeenkomstig de brief van 2005.

## OSM/Planbeoordeling Milieu

Binnen en nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen waar rekening mee moet worden gehouden.

***Molenbiotoop.***

In de huidige bestemmingsplannen worden regels opgenomen met betrekking tot het molenbiotop. In het Bkl wordt geen richting gegeven hoe om te gaan met het molenbiotop. Het is de gemeente vrij regels met betrekking tot het molenbiotop in het omgevingsplan op te nemen.

## QSM/Planbeoordeling Milieu

In en nabij het plangebied “Lint-Zuid” staan geen molens waar rekening mee moet worden gehouden.

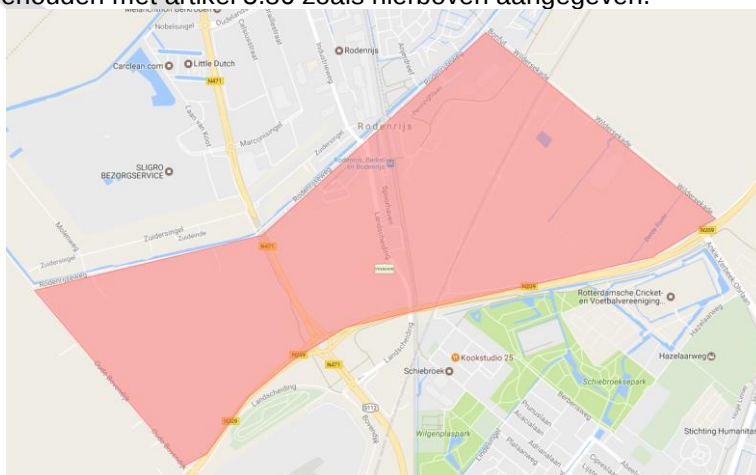
## Natuur- en recreatiegebieden

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot door het Rijk aangewezen natuur- en recreatiegebieden, zoals genoemd in artikel 5.84. Het gaat hierbij onder meer om de Schiebroekse- en Zuidpolder (Vlinderstrik).

Artikel 5.86 stelt dat voor zover een omgevingsplan betrekking heeft op het natuur- en recreatiegebied Schiebroekse en Zuidpolder, voorziet dat het gebied voor een totale grondoppervlakte van circa 100 ha de functie natuur en recreatie krijgt en er regels worden opgenomen over het gebruik daarvan..

## OSM/Planbeoordeling Milieu

Het plangebied "Lint-Zuid" is voor een deel gelegen binnen de Vlinderstrik. Voor zover relevant moet rekening worden gehouden met artikel 5.86 zoals hierboven aangegeven.



## **Bebouwde kom Boswet**

De Boswet is onder de Wet natuurbescherming (Wnb) komen te vervallen. Als het gaat om beplantingen van bomen groter dan 10 are of als het een rijbeplanting betreft van meer dan 20 bomen geldt een meldingsplicht Wnb. Deze verplichting is alleen van toepassing als dit buiten de “bebouwde kom Boswet” ligt. De gemeente moet/kan de “bebouwde kom Boswet” vaststellen. Dit kan een andere contour zijn dan de bebouwde kom volgens de Wegenverkeerswet. Is de “bebouwde kom Boswet” niet vastgesteld, dan geldt voor de gehele gemeente een meldingsplicht. Bomen op erven, in tuinen en een rij wilgen of populieren op of langs landbouwgronden zijn uitgezonderd van de meldingsplicht.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

De gemeente Lansingerland heeft in 2012 de “bebouwde kom Boswet” vastgesteld. Met uitzondering van het Hoge en Lage Bergsche Bos en de Rottemeren van de gehele gemeente Lansingerland binnen “bebouwde kom Boswet”. Dit geldt ook voor het plangebied Lint-Zuid. Wet natuurbescherming (Wnb) is met betrekking tot de kap van bomen voor het plangebied niet van toepassing.

## **Overig**

### **Duurzaamheid**

De omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Een ander instrument van de Omgevingswet betreffen de omgevingswaarden die deels centraal worden vastgelegd (in het Besluit kwaliteit leefomgeving-Bkl) en waarbij op onderdelen bepaalde afwegings-/afwijkingsruimte voor het lokale bestuur mogelijk is, zodat er ruimte blijft voor een integrale afweging, maar ook plaats is voor innovatie. Zie hiervoor de thema's geluid, bodem en externe veiligheid.

In het ontwerp-Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is meer concreet de nieuwe mogelijkheid opgenomen om in een omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Bbl geformuleerde landelijke normen. Als een dergelijke maatwerkregel in een omgevingsplan is opgenomen, is voor iedereen vooraf kenbaar dan in het betreffende gebied een strengere duurzaamheidseis geldt. Overigens is voor de milieuprestatie voor woningen en woongebouwen en voor kantoorfuncties met een gebruiksoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> in het Bbl een grenswaarde geïntroduceerd.

### **QSM/Planbeoordeling Milieu**

#### ***Uitvoeringsprogramma Realistisch duurzaam***

De gemeente heeft tot doel zich te ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven.

#### ***Doelen/projecten***

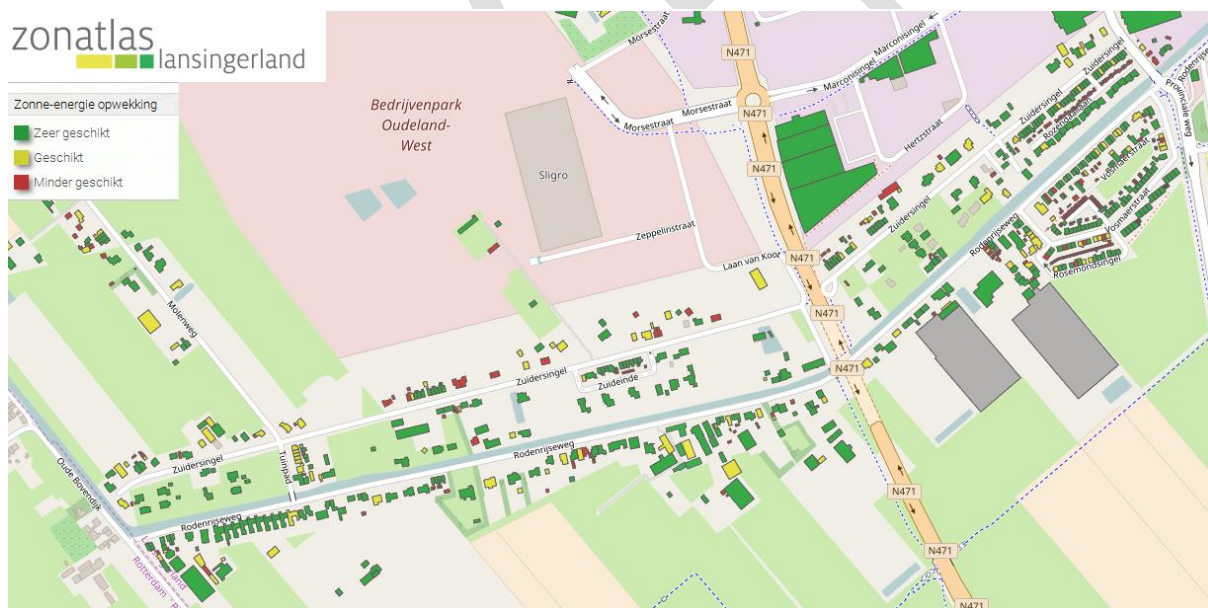
#### **Verduurzamen infrastructuur (openbare verlichting, elektrisch rijden)**

Gemeente streeft er naar 15 tot 20 laadpalen verspreid over de kernen van Lansingerland te plaatsen. Binnen het plangebied staan geen openbare elektrische laadpalen.



### Verlagen energieverbruik bestaande woningen; nieuwbouw kansen benutten, 'nul op de meter'

Uit de zonneatlas Lansingerland blijkt dat relatief veel daken binnen het plangebied geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen.



### Stimuleren duurzame initiatieven door bewoners

Om duurzame initiatieven te stimuleren binnen het plangebied is het zinvol bewoners te laten participeren in de besluitvorming rondom deze pilot. Kansen liggen onder meer bij:

- Het opwaarderen van het nabij gelegen volkstuintencomplex;
- Natuurontwikkeling in relatie tot de Vlinderstrik.

### Realiseren warmtenet

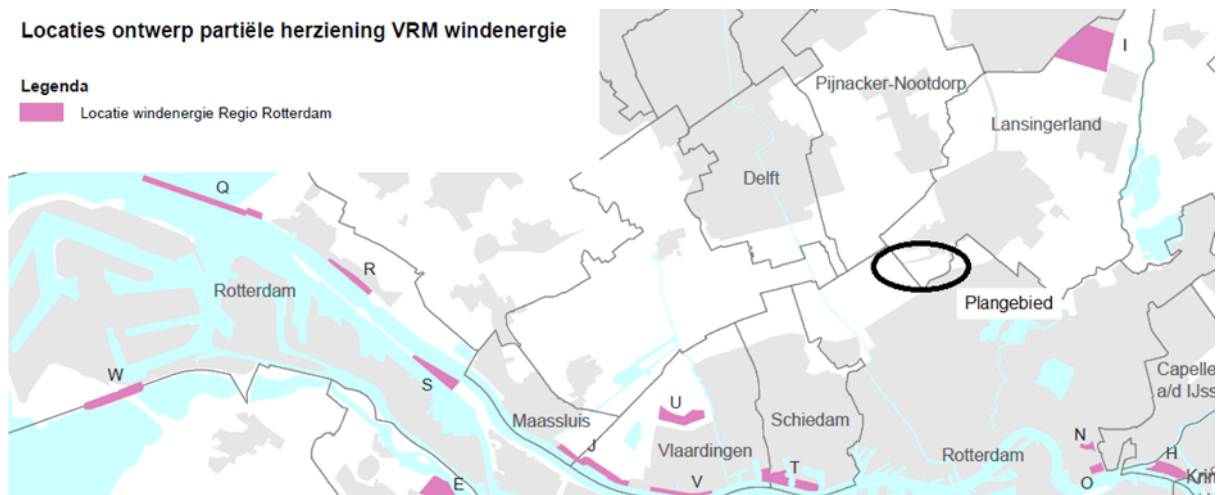
#### Inzet op windenergie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een windmolenlocatie zoals opgenomen in de patriële herziening VRM windenergie van de provincie Zuid-Holland. Ook de nabijheid van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport zorgt voor beperking met betrekking tot de bouw van windmolens.

### Locaties ontwerp partiële herziening VRM windenergie

#### Legenda

Locatie windenergie Regio Rotterdam



### Duurzaamheid als onderdeel van de standaardwerkwijze van de gemeente

## Gezondheid

Gezondheid is een aspect wat binnen de kaders van de omgevingswet moet worden meegenomen. Om hier invulling aan te geven moet contact worden gezocht met de GGD. Hierbij is van belang te weten dat de DCMR samen met de GGD en de VRR nauw samenwerkt om invulling te geven en afstemming te vinden tussen de verschillende domeinen binnen de Omgevingswet.

Documenten die hierbij kunnen helpen zijn “Gezondheid in kaart 2014, Lansingerland”. Dit documenten geven inzicht in het bevolkingsopbouw en een gezondheidsprofiel. Naast deze pdf's geeft de interactieve site [ggd-rotterdam.buurtmonitor.nl](http://ggd-rotterdam.buurtmonitor.nl) een goed inzicht.

## Integrale benadering

De stelselherziening van het omgevingsrecht is meer dan een verbetering en vereenvoudiging van bestaande regels. Nadrukkelijk wordt ook een andere benadering beoogd, waarbij ontwikkelingen en opgaven in de fysieke leefomgeving zelf centraal staan. Hiermee moet het makkelijker worden om te denken vanuit de gebruiker of de initiatiefnemer in de fysieke leefomgeving.

Dit vraagt om een integrale aanpak, omdat een initiatief vaak een belangenafweging vergt over meerdere sectoren en meerdere belangen. Een sectorale benadering van kwaliteiten voldoet dan niet meer.

In dit kader zorgt het omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, op basis van een integrale belangenafweging. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle belangen worden afgewogen met als doel: “het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit”.

## QSM/Planbeoordeling milieu

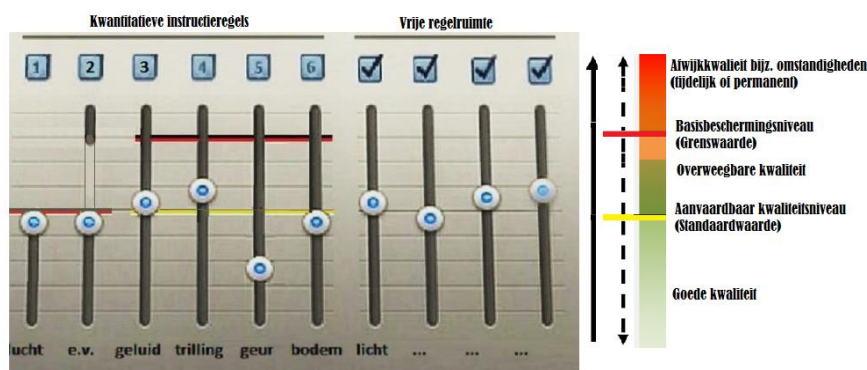
In dit kader zijn niet alleen de instructieregels van het Bkl en de regels uit het Bbl en het Bal, zoals onder meer aangegeven in deze QSM, van belang voor de inhoud van een omgevingsplan. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is breder en vereist een samenhangende regulering van alle onderwerpen die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

Om hier invulling aan te geven, moet het gemeentebestuur bij de vaststelling van een omgevingsplan ook andere belangen in overweging nemen, met als uitgangspunt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Hierbij kan gedacht worden aan parkeren, bezonning, windhinder, stedelijk groen, de kwaliteit van de openbare ruimte, het in stand houden van zogenoemde routenetwerken (lange afstandswandel- en fietspaden, ruiterspaden en vaarroutes) en andere infrastructuur. De mate waarin dit wordt meegenomen is mede afhankelijk van de ambities zoals opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Hierbij is van belang hoe om te gaan met de normatieve beleidsvrijheid met betrekking tot lucht, externe veiligheid, geluid, trilling en geur. Het omgevingsplan wordt het primaire instrument om de gebruiksruimte van lokale milieueffecten te verdelen (differentiëren). Hierbij kan in ieder geval worden gedacht aan lokaal georiënteerde bronnen zoals geur, geluid, trillingen en externe veiligheid, maar – afhankelijk van de impact van het effect – ook aan emissies naar lucht, lozingen in gemeentelijke rioleringsstelsels en het gebruik van bodemenergie.

## Mengpaneel



De Nota van Toelichting op het Bkl biedt gemeenteraden met het zogenaamde “mengpaneel milieu” een instrument om de afwegingsmogelijkheden voor *immissie* normen in kaart te brengen en daarmee per onderdeel de ambitieniveaus te bepalen (zie afbeelding).

Uitgangspunten van dit mengpaneel zijn:

- Voor onderdelen waarvoor instructieregels zijn gesteld, zijn de standaardwaarde de basis voor een aanvaardbaar kwaliteitsniveau.
- Voor luchtkwaliteit en externe veiligheid geen slechtere kwaliteit toe te laten, slechts strengere normen dan de standaardwaarden zijn toegestaan.
- Voor geluid, trillingen en geur is de mogelijkheid soepelere normen te stellen dan de standaardwaarden (opgenomen in de bijlagen XV en XVI bij het Bkl); in situaties waarin niet aan de standaardwaarden kan worden voldaan is een hogere belasting aanvaardbaar tot aan de grenswaarden (landelijk geldend basisbeschermingsniveau).
- Voor trillingen en stank is een nog verdere afwijking van deze grenswaarden voor bepaalde of onbepaalde tijd mogelijk, bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen. (stap 3-besluit Interimwet stad-en-milieubenadering).
- Voor onderwerpen waarbij de gemeenteraad vrij is om deze in het omgevingsplan te regelen, is de gemeente ook vrij in de toepassing van het mengpaneel en de daarin opgenomen afwegingsmogelijkheden.

In beginsel zal met behulp van het mengpaneel per onderdeel van de fysieke leefomgeving een afweging moeten worden gemaakt over het voor die situatie(s) aanvaardbare niveau. Wel lijkt gemeenten de vrijheid te zijn gegeven om in het kader van die afweging de gewenste of behaalde kwaliteit van andere sectorale onderwerpen te betrekken, een meer integrale benadering dus.

### QSM/ Planbeoordeling milieu

De Wet milieubeheer vraagt om een integrale benadering, waar het omgevingsplan zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, op basis van een integrale belangenafweging om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand te houden of te verbeteren. De aspecten zoals in deze QSM genoemd maken daar onderdeel van uit.



## **Bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'**

### **Notitie overlegreacties en ambtelijke wijzigingen**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184-VONT**

**Datum: juli 2017**

**Corsanummer: T17.10272**

| <b>Inhoudsopgave</b>                                                            | <b>Blz.</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Hoofdstuk 1            Overleg</b>                                           | <b>2</b>     |
| 1.1    Inleiding                                                                | 3            |
| 1.2    Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie | 2            |
| 1.3    Eindconclusie overleg                                                    | 8            |
| <br><b>Hoofdstuk 2            Ambtshalve beoordeling</b>                        | <br><b>9</b> |

# **1 OVERLEG**

## **1.1 Inleiding**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail (in geval van de provincie: via het e-formulier) van 12 juli 2017 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Delfland
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Dunea
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stedin
- Rotterdam The Hague Airport
- Gemeente Rotterdam
- Natuur- en Vogelwacht 'Rotta'
- Prorail
- RET
- Zorobusbaan (B&O gemeente Lansingerland)

Van deze 13 instanties hebben er 10 gereageerd. In paragraaf 1.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 1.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

## 1.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

**1. Provincie Zuid-Holland**

Mail d.d. 12 juli 2017, registratienummer I17.27520

**2. Dunea N.V.**

Mail d.d. 12 juli 2017, registratienummer I17.27517

**3. Hoogheemraadschap Delfland**

Brief d.d. 12 juli 2017, registratienummer I17.26879

**4. Prorail**

Mail d.d. 12 juli 2017, registratienummer I17.27515

**5. Zorobusbaan (B&O gemeente Lansingerland)**

Mail d.d. 13 juli 2017, registratienummer I17.27516

**6. RET**

Mail d.d. 17 juli 2017, registratienummer I17.27514

**7. Gasunie**

Brief d.d. 20 juli 2017, registratienummer I17.26579

**8. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

Brief d.d. 24 juli 2017, registratienummer I17.26952

**9. Natuur- en Vogelwacht Rotta**

Mail d.d. 24 juli 2017, registratienummer I17.27513

**10. DCMR Milieudienst Rijnmond**

Mail d.d. 28 juli 2017, registratienummer I17.27549

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

### 1. Provincie Zuid-Holland

#### *Samenvatting*

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 ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden.

#### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **2. Dunea N.V.**

### *Samenvatting*

In het plangebied liggen geen transportleidingen van Dunea. Er zijn derhalve geen op- of aanmerkingen.

### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **3. Hoogheemraadschap Delfland**

### *Samenvatting*

- a. In artikel 9, lid 2.2.1 van het originele bestemmingsplan staat een waterbergingsopgave genoemd, die niet in de regels van het nieuwe bestemmingsplan terugkomt. Daar het nieuwe bestemmingsplan nog steeds wijzigingen mogelijk maakt, vragen wij u de waterbergingsopgave in de nieuwe regels terug te laten komen.
- b. Voor de bestemmingen 'agrarisch' in artikel 3, lid 3.1.1, 'bedrijf – 1' in artikel 6, lid 6.1.1 en de verschillende woonbestemmingen nummer 1 tot en met 13 vragen wij u de realisatie van water mogelijk te maken.
- c. In artikel 40.1.2, 41.1.2 en 44.1.2 wordt een rangorde bepaald voor samenvallende dubbelbestemmingen. Conform het originele bestemmingsplan verzoeken wij u de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' als eerste van toepassing te verklaren.
- d. Op blad 1 van de verbeelding ter hoogte van de Rodenrijseweg 483 is een strook met dubbelbestemming 'leiding – water' ingetekend. Deze leiding ligt nu circa 70 meter in westelijke richting ter hoogte van huisnummer 489. Wij verzoeken u deze dubbelbestemming ter plaats van de nieuwe ligging van deze leiding te plaatsen.
- e. Na vaststelling van het moederplan is in de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Binnen de uitwerkingsplannen bestaan mogelijkheden voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Met name binnen de bestemming 'wonen, tuin en groen' zijn hier goede mogelijkheden voor. Wij verzoeken u daarom in de toelichting een passage op te nemen over klimaat adaptieve maatregelen. Hierbij kunt u denken aan een hoger bouwpeil van de woning, open verharding ter plekke van de parkeerplaatsen of water-vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

### *Beoordeling*

Wij kunnen ons vinden in al deze overlegreacties.

### *Conclusie*

Al deze overlegreacties geven aanleiding voor aanpassing van het plan.

#### **4. Prorail**

##### *Samenvatting*

Prorail heeft in dit stadium nog geen opmerkingen. Wel behouden ze zich het recht voor om in een volgende fase alsnog opmerkingen/zienswijzen in te dienen.

##### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

#### **5. Zorobusbaan (B&O gemeente Lansingerland)**

##### *Samenvatting*

Het betreft een conserverend bestemmingsplan zonder wijzigingen. Daarom geen opmerkingen ten aanzien van dit plan.

##### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

#### **6. RET**

##### *Samenvatting*

De RET heeft geen opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017'.

##### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

#### **7. Gasunie**

##### *Samenvatting*

##### **Verbeelding**

- a. Te smalle belemmeringenstrook regionale aardgastransportleiding. De door u weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') ter hoogte van de Wildersekade 10 is te smal. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Wij verzoeken u daarom om de belemmeringenstrook te verbreden tot de hierboven genoemde afstand.
- b. Wij verzoeken u ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') komt te liggen. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen in combinatie met het

artikel 'Leiding-Gaas' is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren.

- c. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Zuidersingel 79a, de nieuwe bestemming 'Water' binnen de belemmeringenstrook van de leiding is geprojecteerd. De bestemming 'Water' verdraagt zich mogelijk slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Wij verzoeken u om over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen in overleg met de Gasunie te treden. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook. dubbelbestemming 'Leiding-Gas' met nieuwe bestemming 'Water'.

### **Planregels**

- d. Wij verzoeken u om in artikel 40.2.1 duidelijk te formuleren dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leidingen mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.
- e. Wij verzoeken u in artikel 'Leiding-Gas' op te nemen dat het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.
- f. Wij verzoeken u de planregels zodanig aan te passen dat bij samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' de volgende bepaling(en) van toepassing zijn:
- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samen valt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
  - de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.
- g. De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' valt in het bestemmingsplan samen met de dubbelbestemming Archeologie 3 Omdat bij de aanleg van de leiding de grond reeds is geroerd is, verzoeken wij u om artikel 43 zodanig aan te passen dat het verbod niet van toepassing is, indien het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.
- h. In de planregels maakt u gebruik van de term 'zakelijk rechtstrook'. In de huidige wetgeving wordt gesproken over een belemmeringenstrook. Wij verzoeken u de term 'zakelijk rechtstrook' te vervangen door 'belemmeringenstrook'.
- i. Wij verzoeken u tevens:
- het woord 'ongeveer' in artikel 40.1.1 onder a te schrappen;
  - op pagina 13 van de toelichting te spreken van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook).

### **Toelichting**

- j. In de toelichting is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht. Wij adviseren u om hier aandacht aan te besteden. Met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' kunt u zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse (hoge druk) aardgastransportleidingen berekenen.

### **Beoordeling**

Wij kunnen ons vinden in al deze overlegreacties.

### *Conclusie*

Al deze overlegreacties geven aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **8 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

### *Samenvatting*

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient de gemeente een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot de externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Het plangebied valt binnen het verantwoordingsgebied van de RTHA. Voor eventuele maatregelen binnen het verantwoordingsgebied verwijst de VRR naar de brief en bijbehorende bijlage van 26 februari 2015 met betrekking tot de omgevingsrisico's luchthaven Rotterdam – the Hague Airport.

### *Beoordeling*

De voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen het invloedsgebied van Rotterdam The Hague Airport. Derhalve is aandacht besteed aan het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling draagt niet significant bij aan de hoogte van het groepsrisico. Een en ander is gemotiveerd in paragraaf 7.7 waarbij gebruik is gemaakt van de brief en bijlage waar de VRR naar verwijst. In deze paragraaf is een gemotiveerde afweging gemaakt tussen de overwegingen met betrekking tot de externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **9. Natuur- en Vogelwacht Rotta**

### *Samenvatting*

ROTTA ziet gezien het karakter van het nieuwe bestemmingsplan geen reden om in het kader van het vooroverleg op het plan te reageren.

### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **10. DCMR Milieudienst Rijnmond**

### *Samenvatting*

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is uitsluitend bedoeld om het vigerende plan te actualiseren. Alle bestaande rechten worden overgenomen. Om deze reden kent het plan geen (inhoudelijke) milieuparagraaf. Om deze reden ziet de DCMR af van een vooroverleg reactie.

### *Beoordeling*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

### **1.3 Eindconclusie vooroverleg**

De overlegreacties drie en zeven geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij alle voorgestelde reacties in het plan zijn verwerkt. De overige overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

## **2 AMBTSHALVE BEOORDELING**

Naast het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Deze punten worden hier niet uitputtend omschreven. Er zijn geen wijzigingen van meer structurele aard die in deze notitie beschreven behoeven te worden.

Plangebied



Line Zuid

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel
- B Bedrijf
- B-1 Bedrijf - 1
- B-NV Bedrijf - Nutvoorziening
- B-VW Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen
- DH Detailhandel
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V-GV Verkeer - Openbaar vervoer
- V-RV Verkeer - Ralverkeer
- V-VB Verkeer - Verligingsgebied
- V-WV Verkeer - Wegverkeer
- WA Water
- WA-b Water - Boezemwater
- W Wonen
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2
- W-3 Wonen - 3
- W-4 Wonen - 4
- W-5 Wonen - 5
- W-6 Wonen - 6
- W-7 Wonen - 7
- W-8 Wonen - 8
- W-9 Wonen - 9
- W-10 Wonen - 10
- W-11 Wonen - 11
- W-12 Wonen - 12
- W-13 Wonen - 13
- W-U Wonen - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-W Leiding - Water
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - groenvoorzieningen
- wetgevingzone - wijpingsgebied 1 km ...

Functieaanduidingen

- (bw) bedrijfswooning
- (bh) detailhandel
- (ht) fietsenstalling
- (gh) groothandel
- (k) kantoor
- (os) ontsluiting
- (op) opslag
- (pr) praktijkruimte
- (sb-amb) specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk
- (sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
- (sb-hv) specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf
- (sg-hek) specifieke vorm van groen - hekwerk
- (sn-h) specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang
- (sv-wa) specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising
- (sv-2bw) specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswooning
- (sw-w) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting
- (td) transportbedrijf
- (w) wonen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aag] aanneengebouwd
- [ka] karakteristiek
- [be-ee] specifieke bouwaanduiding - afwijkende erfbebouwing
- [be-eev] specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing voor voorgevel
- [mbo] specifieke bouwaanduiding - maximum bebouwd oppervlak (m2)
- [mon] specifieke bouwaanduiding - monument
- [vst] specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aanneengebouwd
- [twee] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

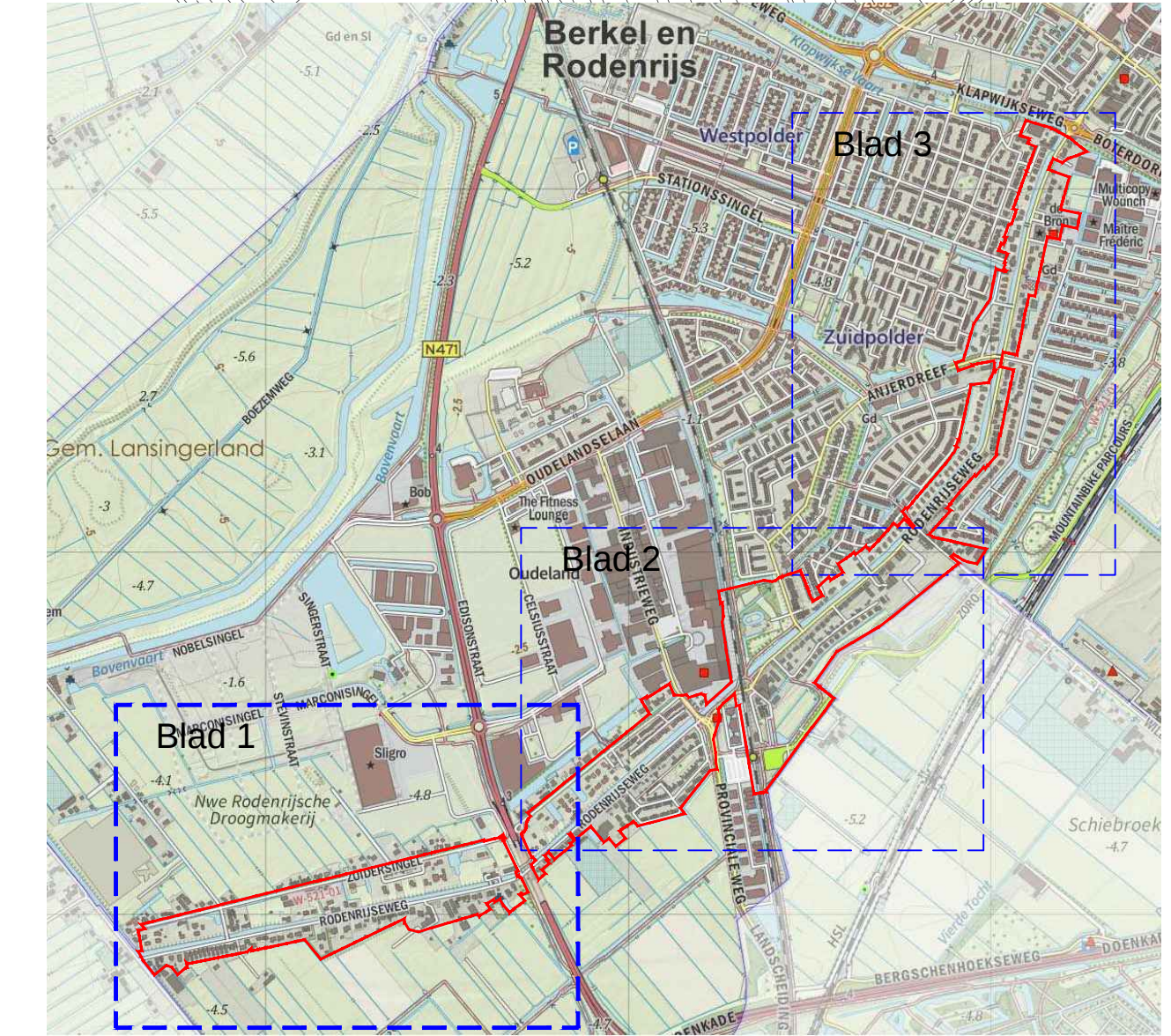
- maximum aantal wooneenheden
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- minimum aantal wooneenheden

Figuren

- gevelijn
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - water
- relatie

VERKLARINGEN

- bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens



ONTWERP

OVERLEG

TERNAZEGLEGING

ONTWERP

VERTEGELD

GEWIDIGD

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Lint-Zuid 2017

IDN

VERONR 617.122.00

SCHAA 1:1000

DATUM oktober 2017

GETEKEND WH

N

11-10-2017

USER

FORMAAT 130x91.4

PROGEMAP

BEFAND

BLAD 1 van 3

KuiperCompagnons

Planologische Ontwikkeling, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postbus Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

Besluitadres: Van Rielweg 3042 3004 BC Rotterdam

Telefoon: 010 430 00 99

Email: info@kuiper.nl

Internet: www.kuiper.nl



- Plangebied**  
Link-Zuid
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
  - A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel
  - B Bedrijf
  - B-1 Bedrijf - 1
  - B-WV Bedrijf - Nutvoorziening
  - B-WM Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen
  - DH Detailhandel
  - G Groen
  - H Horeca
  - M Maatschappelijk
  - T Tuin
  - V-OV Verkeer - Openbaar vervoer
  - V-RV Verkeer - Ralverkeer
  - V-VB Verkeer - Verligingsgebied
  - V-WV Verkeer - Wegverkeer
  - WA Water
  - WA-b Water - Boezemwater
  - W Wonen
  - W-1 Wonen - 1
  - W-2 Wonen - 2
  - W-3 Wonen - 3
  - W-4 Wonen - 4
  - W-5 Wonen - 5
  - W-6 Wonen - 6
  - W-7 Wonen - 7
  - W-8 Wonen - 8
  - W-9 Wonen - 9
  - W-10 Wonen - 10
  - W-11 Wonen - 11
  - W-12 Wonen - 12
  - W-13 Wonen - 13
  - W-U Wonen - Uit te werken
- Dubbelbestemmingen**
- L-G Leiding - Gas
  - L-W Leiding - Water
  - WR-43 Waarde - Archeologie 3
  - WR-45 Waarde - Archeologie 5
  - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - groenvoorzieningen
  - wetgevingzone - wijpingsgebied 1 km ...

- Functieaanduidingen**
- (bw) bedrijfswooning
  - (bh) detailhandel
  - (bn) fietsenstalling
  - (gp) groothandel
  - (k) kantoor
  - (os) ontsluiting
  - (op) opslag
  - (pr) praktijkruimte
  - (sb-wb) specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk
  - (sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
  - (sb-hv) specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf
  - (sg-hk) specifieke vorm van groen - hekwerk
  - (gm-h) specifieke vorm van groen - maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang
  - (sv-wv) specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising
  - (sv-2bw) specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswooning
  - (sv-w) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting
  - (trb) transportbedrijf
  - (w) wonen
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [aeg] aanneengebouwd
  - [ba] karakteristiek
  - [bae-se] specifieke bouwaanduiding - afwijkende erfbebouwing
  - [bae-vv] specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing voor voorgevel
  - [mbd] specifieke bouwaanduiding - maximum bebouwd oppervlak (m2)
  - [mon] specifieke bouwaanduiding - monument
  - [vst] specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aanneengebouwd
  - [vst] twee-aaneen
  - [vst] vrijstaand
- Maatvoeringen**
- 2 maximum aantal wooneenheden
  - 1 maximum bouwhoogte (m)
  - 1 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
  - 1 minimum aantal wooneenheden
- Figuren**
- gevelijn
  - hartlijn leiding - gas
  - hartlijn leiding - water
  - relatie
- VERKLARINGEN**
- bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

**ONTWERP**

OVERLEG  
TERINZAGELIJDIG  
ONTWERP  
VASTGESTELD  
GEWILDIGD  
GETEKEND

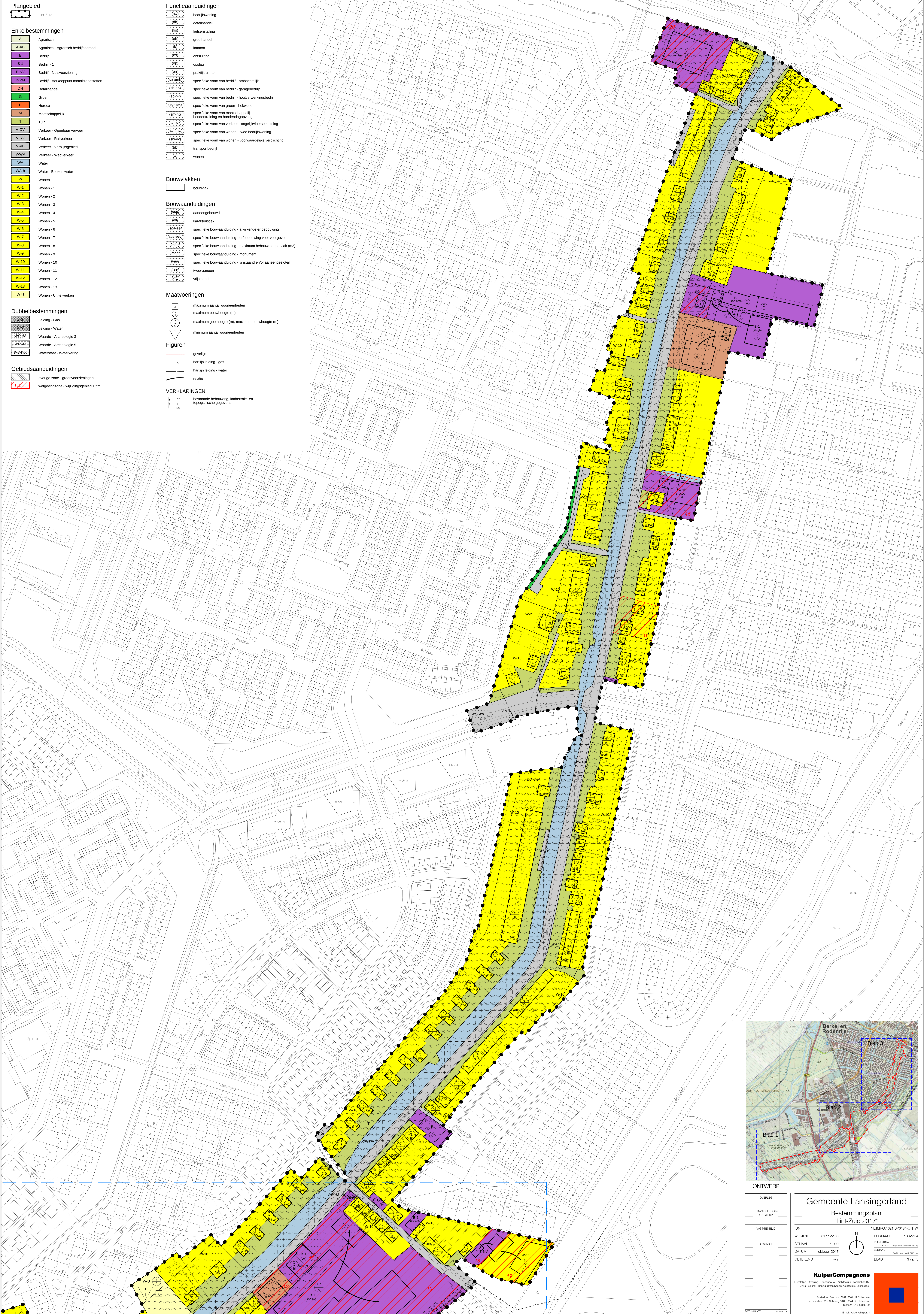
**Gemeente Lansingerland**  
Bestemmingsplan  
"Link-Zuid 2017"

IDN  
VERONR 617.122.00  
SCHAAL 1:1000  
DATUM oktober 2017  
GETEKEND wfl

NLIMRO 1821 BP0184-ONTW  
FORMAAT 130x91,4  
PROEFTWAF  
BESTAND  
BLAD 2 van 3

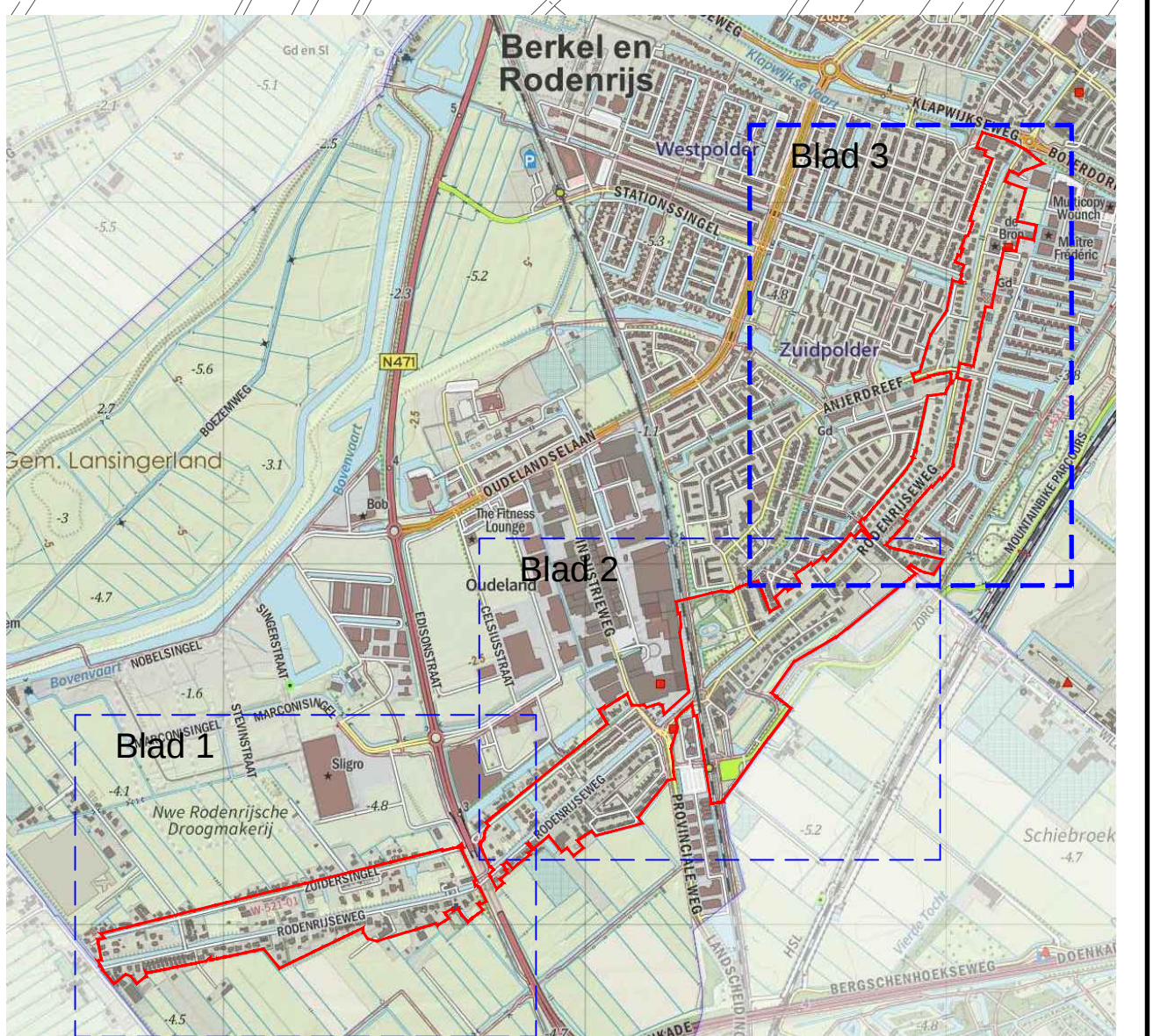
**KuiperCompagnons**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape  
Postbus 13042 3004 HA Rotterdam  
Telefoon 010 430 0099  
E-mail info@kuiper.nl  
Internet www.kuiper.nl

DATUM PLUOT 11-10-2017  
USER



- Plangebied**
- Lint-Zuid
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
  - A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel
  - B Bedrijf
  - B-1 Bedrijf - 1
  - B-NV Bedrijf - Nutvoorziening
  - B-VM Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen
  - DH Detailhandel
  - G Groen
  - H Horeca
  - M Maatschappelijk
  - T Tuin
  - V-OV Verkeer - Openbaar vervoer
  - V-RV Verkeer - Ralverkeer
  - V-VB Verkeer - Verligingsgebied
  - V-WV Verkeer - Wegverkeer
  - WA Water
  - WA-b Water - Boezemwater
  - W Wonen
  - W-1 Wonen - 1
  - W-2 Wonen - 2
  - W-3 Wonen - 3
  - W-4 Wonen - 4
  - W-5 Wonen - 5
  - W-6 Wonen - 6
  - W-7 Wonen - 7
  - W-8 Wonen - 8
  - W-9 Wonen - 9
  - W-10 Wonen - 10
  - W-11 Wonen - 11
  - W-12 Wonen - 12
  - W-13 Wonen - 13
  - W-U Wonen - Uit te werken
- Dubbelbestemmingen**
- L-G Leiding - Gas
  - L-W Leiding - Water
  - WR-A3 Waarde - Archeologie 3
  - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
  - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - groenvoorzieningen
  - wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 km ...

- Functionaanduidingen**
- (bw) bedrijfswooning
  - (dh) detailhandel
  - (g) groothandel
  - (k) kantoor
  - (on) ontsluiting
  - (op) opslag
  - (pr) praktijkruimte
  - (sb-amb) specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk
  - (sb-gd) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
  - (sb-hv) specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf
  - (sb-hek) specifieke vorm van groen - hekwerk
  - (sn-hd) specifieke vorm van maatschappelijk - hondenruimte en hondendagopvang
  - (sv-ovk) specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising
  - (sv-2ov) specifieke vorm van verkeer - twee bedrijfswooning
  - (sv-vv) specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting
  - (tr) transportbedrijf
  - (w) wonen
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- (aeg) aanneergetuige
  - (ka) karakteristiek
  - (sba-ae) specifieke bouwaanduiding - afwijkende erfbouwing
  - (sba-ev) specifieke bouwaanduiding - erfbouwing voor voorgevel
  - (mco) specifieke bouwaanduiding - maximum bebouwd oppervlak (m2)
  - (mon) specifieke bouwaanduiding - monument
  - (vae) specifieke bouwaanduiding - vrijstaand ervot aanneergetuige
  - (ba) twee-aaneen
  - (vrij) vrijstaand
- Maatvoeringen**
- 2 maximum aantal wooneenheden
  - 1 maximum bouwhoogte (m)
  - 1 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
  - 1 minimum aantal wooneenheden
- Figuren**
- gevelijn
  - hartlijn leiding - gas
  - hartlijn leiding - water
  - relatie
- VERKLARINGEN**
- bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens



**ONTWERP**

OVERLEG

TERPZAKELIJK

ONTWERP

VASTGESTELD

GEVALD

GETEKEND

**Gemeente Lansingerland**

**Bestemmingsplan**

**"Lint-Zuid 2017"**

IDN

WERKNR 617.122.00

SCHAAL 1:1000

DATUM oktober 2017

GETEKEND WH

NL.IMPO.1621.BP0184-ONTW

FORMAAT 130x91.4

PROJECTMAP

BESTAND

BLAD 3 van 3

**KuiperCompagnons**

Rijntje Oosterling, Steenhouw, Architect, Landschap/BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

Beslootheden: Van Nieuwegein 9142 3004 BC Rotterdam

Telefoon: 010 424 02 00

E-mail: kuipercompagnons.nl

Internet: www.kuiper.nl



Aan  
Leden van de raad

Afdeling  
Ruimtelijke Ontwikkeling  
Lydia Voogelaar/René Dillisse  
Telefoon  
(010) 800 45 78  
E-mail  
lydia.voogelaar@lansingerland

Datum **7 december 2017**  
Onderwerp **Technische vraag vergunningverlening  
Storumloop in bestemmingsplan Lint-Zuid 2017**  
Nummer **T17.40281**

Geachte raadsleden,

Met deze brief geven wij u het antwoord op de door u gestelde technische vraag.

#### Technische vraag

“Wij hebben vernomen dat Storumloop onlangs een vergunning heeft gekregen voor een (aan)bouw van een dagopvang. Kunnen wij deze vergunning zien? En wat was de motivatie voor het verlenen van deze vergunning?”

#### Beantwoording

Aangevraagd is een tijdelijke bouwvergunning voor een blokhut op de locatie Anjerdreef 1a, 2651 XR Berkel en Rodenrijs, op het terrein van Storumloop.

De vergunning is op 11 oktober 2017 verzonden en is op 16 oktober 2017 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Wij ontvingen geen bezwaren en het besluit is inmiddels onherroepelijk.

Onze overweging om tot vergunningverlening over te gaan is dat het bouwplan niet op planologische bezwaren stuit omdat:

- bij eerdere omgevingsvergunning al is afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden als hondendagopvang en hondentraining;
- op het naburige perceel reeds omgevingsvergunning is verleend voor tijdelijke blokhutten;
- door de blokhutten parallel te plaatsen aan de blokhutten van het naburige perceel blijft het gebied open, het groen zichtbaar en worden de gebouwen gebundeld;
- het perceel door het oprichten van deze blokhutten kan worden opgeschoond;
- de aanvraag voor wat betreft parkeren voldoet aan de Parapluherziening omdat het bouwen van een tijdelijke blokhut niet leidt tot extra parkeerbehoefte en bij een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan de parkeeraspecten al zijn afgewogen;

Bovenstaande was voor ons de reden om op basis van de 'kruimelgevallenregeling' een omgevingsvergunning voor de duur van 10 jaar te verlenen voor deze blokhut.

Met een vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marjolein', with a long horizontal flourish extending to the right.

Marjolein Teunissen  
Hoofd afdeling Vergunningverlening & Handhaving

Bijlage: Omgevingsvergunning W-2017-0484

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
21 december 2017

Portefeuillehouder  
Jeroen Heuvelink

Registratienummer  
BR1700148

Onderwerp  
Kader duurzame gebiedsontwikkeling

---

## Gevraagde beslissing

1. Het kader Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476) als richtinggevend vast te stellen.
2. Dit kader van toepassing te verklaren op de nieuwe en - in dit verband - kansrijke projecten (T17.38764).
3. In het jaarlijks vast te stellen MeerjarenProgramma Grondbedrijf over de behaalde resultaten duurzaamheid te rapporteren.

## Samenvatting

In de afgelopen jaren heeft duurzaamheid binnen de gebiedsontwikkeling een steeds belangrijkere plek gekregen. Er zijn verschillende projecten te noemen waar duurzaamheid een belangrijke rol heeft gespeeld zoals: een eiland in De Tuinen, delen van Meerpolder en Parkzoom (verschillende 0 op de meter woningen of woningen met EPC 0).

Inmiddels is behoefte ontstaan aan een kader die richting geeft aan de gewenste maatregelen bij gebiedsontwikkelingen om de (te stellen) gemeentelijke duurzaamheidsdoelen nabij te brengen. Ook heeft uw raad een motie (M2017-39) aangenomen, die ingaat op duurzaamheid binnen bouwplannen.

Het kader Duurzame GebiedsOntwikkeling (DGO) is geen statisch document. Hiervoor gaan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid te snel. Over een of enkele jaren kunnen er maatregelen ontwikkeld zijn die op eenvoudigere of goedkopere wijze onze duurzaamheidsdoelen bewerkstelligen dan de huidige maatregelen.

Daarnaast wordt gewerkt aan een visie Duurzaamheid, die eventueel voor aanpassing van het kader DGO kan zorgen. Dit kader loopt op deze visie vooruit, maar de maatregelen in de notitie dienen uiteraard binnen deze visie te passen. Bovendien zal ook het wettelijk kader op het gebied van duurzaamheid - naar verwachting - periodiek wijzigen.

Het kader wordt na vaststelling van de visie, aanpassing van het wettelijk kader of a.g.v. nieuwe mogelijkheden om duurzaamheidsdoelen te bewerkstelligen, bijgesteld op de actuele situatie.

In bijgevoegd kader DGO worden 3 situaties geschetst; de huidige (wettelijke) situatie, aanvullend niveau en verbeterd aanvullend niveau. De eerste geeft aan wat wettelijk bepaald is en waaraan elk project moet voldoen. Het aanvullend niveau geeft aan wat minimaal gewenst is om onze duurzaamheidsdoelen te verwezenlijken. De "verbeterde aanvullende kwaliteit" geeft aan wat de stap zou kunnen zijn als we onze ambitie op een hoger niveau leggen.

Voorgesteld wordt de notitie als richtinggevend kader vast te stellen. Reden om het als "richtinggevend" vast te stellen is dat de gemeente publiekrechtelijk geen eisen kan stellen die boven hetgeen wettelijk is bepaald, uitstijgen. Dit betekent dat zowel voor particuliere locaties als voor de gemeentelijke locaties, waarvoor contracten zijn afgesloten zonder bepalingen op het gebied van duurzaamheid, onderhandelingen gaan bepalen welk deel bij de consument, ontwikkelaar en/of

gemeente komt te liggen. Hierbij is de ambitie op het gebied van duurzaamheid van gemeente, de ontwikkelaar en de consument bepalend. Voor de consument zal behalve de ambitie op het gebied van duurzaamheid, ook de eventuele besparingen op energielasten dan wel de waardevastheid die deze consument ziet, bepalend zijn. De inschatting hiervan door zowel ontwikkelaar als gemeente zal tevens onderwerp van gesprek zijn tijdens de onderhandelingen. Daarbij zal de ontwikkelaar kijken of de woningen, waarbij de kosten van duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in de VON prijs, kunnen concurreren met andere woningbouwprojecten in de nabijheid. Kosten voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid die niet in de VON prijs kunnen worden opgenomen zullen door de ontwikkelaar dan wel gemeente dienen te worden betaald.

### **Financiële consequenties**

Zoals in bovenstaande aangegeven wordt voorgesteld de notitie DGO als richtinggevend kader vast te stellen, waardoor eenduidig wordt welke maatregelen de gemeente nastreeft en met de ontwikkelaars besproken worden. De kosten van de maatregelen zullen op basis van de gesprekken met ontwikkelaars in de woningprijs worden verdisconteerd, dan wel in de ontwikkelingsopgave van gemeente of ontwikkelaar moeten worden opgevangen. Over de resultaten wordt jaarlijks in het MPG gerapporteerd.

### **Verdere procedure**

Na vaststelling van het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling zullen vanuit de gemeente gesprekken worden aangegaan met de ontwikkelaars van de betreffende projecten (zie bijlage), waarbij de maatregelen uit de notitie zullen worden besproken. Voor nieuwe projecten wordt het kader vanaf het begin van het proces ingebracht.

### **Juridische aspecten**

Zoals aangegeven in de notitie zijn de duurzaamheidsmaatregelen slechts voor een beperkt deel wettelijk afdwingbaar. De maatregelen die tussen partijen worden afgesproken dienen middels gronduitgiftecontracten ofwel anterieure overeenkomsten te worden vastgelegd.

### **Extern draagvlak/burgerparticipatie**

Over deze notitie heeft geen burgerparticipatie plaats gevonden.

### **Duurzaamheid**

Dit kader duurzame gebiedsontwikkeling vormt een van de schakels om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te verwezenlijken.

### **Bijlagen**

- Notitie Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling Gemeente Lansingerland (T17.38476)
- Matrix locaties (T17.38764)

## ***Toelichting***

### **Inleiding**

De notitie Kader Duurzame gebiedsontwikkeling geeft de projectleiders eenduidige handvatten voor de gesprekken met ontwikkelaars over het gezamenlijk ontwikkelen van een duurzame wijk of buurt. Dit kader is een van de onderdelen die past binnen de visie Duurzaamheid die voor de gemeente wordt opgesteld. Door hetzelfde bureau te laten adviseren op de Visie Duurzaamheid, het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling, Wilderszijde, maar ook Parkzoom wordt er voor gezorgd dat eenduidigheid tussen deze verschillende beleidsproducten en uitwerking van projecten ontstaat.

### **Beoogd maatschappelijk effect**

Het bereiken van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

## **De kernargumenten en kanttekeningen**

### ***1.1 Het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling geeft richtlijnen voor duurzame gebiedsontwikkeling***

De richtlijnen die staan genoemd in het kader brengen de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen dichterbij.

### ***1.2 Het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling geeft handvatten aan de projectleider.***

Door vaststelling van het kader, wordt aangegeven welke richtlijnen de gemeente belangrijk vindt. Dit geeft de projectleider een handvat om het overleg/de onderhandeling met ontwikkelaars aan te gaan en uit te dragen wat de gemeente belangrijk vindt.

### ***2.1 De toepasbaarheid van het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling is niet voor elk project gelijk.***

De projecten binnen de gemeente verkeren in verschillende stadia. Sommige projecten worden al op korte termijn afgerond, terwijl andere zich in de opstartfase bevinden. Hoe verder het gebied in ontwikkeling is, hoe lastiger het is om nog plannen te wijzigen.

Ook de eerder gemaakte (contracts)afspraken spelen een rol in hoeverre er mogelijkheden zijn om tot afspraken te komen om (alsnog) duurzaamheidsmaatregelen in de ontwikkeling toe te passen.

### ***3.1. Het uiteindelijk resultaat wordt jaarlijks in het MPG gerapporteerd aan de raad***

Om het Kader in de gebiedsontwikkeling toe te passen vraagt uiteraard om een samenspel tussen ontwikkelaar en gemeente. Hierbij zal een inschattingen van de markt, financiële inschattingen en de mate waarin op dat moment duurzaamheidsmaatregelen als “gewoon” worden ervaren, een rol spelen.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
21 december 2017  
Registratienummer  
BR1700148

Onderwerp  
Kader duurzame gebiedsontwikkeling

---

De raad van de gemeente Lansingerland;  
gelezen het bijgaande voorstel

*Overwegende dat*

- de gemeente duurzaamheidsdoelen na streeft;
- duurzame gebiedsontwikkeling een van de mogelijkheden is om deze doelen dichterbij te brengen;
- een eenduidig Kader voor duurzame gebiedsontwikkeling richting geeft aan de gewenste duurzaamheidsmaatregelen;
- het Kader een goede basis vormt om de om met de ontwikkelende partijen het gesprek aan te gaan om de gewenste maatregelen te komen.

*Gelet op*

- de kaderstellende bevoegdheid van de raad.

*Besluit(en)*

1. Het kader Duurzame gebiedsontwikkeling (T17.38476) als richtinggevend vast te stellen.
2. Dit kader van toepassing te verklaren op de nieuwe en - in dit verband - kansrijke projecten (T17.38764).
3. In het jaarlijks vast te stellen MPG over de behaalde resultaten duurzaamheid te rapporteren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 december 2017,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*

### Aanleiding

Op dit moment wordt voor de gemeente Lansingerland een routekaart ontwikkeld voor verduurzaming van de gemeente op de lange termijn. De routekaart geeft een uitwerking aan de thema's energie, klimaatadaptatie en circulaire grondstoffen. Wat de ambities zijn op deze thema's en op welke manier de gemeente, samen met de relevante stakeholders, deze ambities gaan realiseren. De routekaart wordt voorjaar 2018 vastgesteld.

De routekaart zal voor alle beleidsterreinen binnen de gemeente verder ingevuld en uitgewerkt moeten worden. Gezien het grote aantal ruimtelijke projecten wat op dit moment binnen de gemeente speelt is er een urgente vraag om op korte termijn een helder en concreet duurzaamheidskader voor Duurzame Gebiedsontwikkeling (hierna: DGO) te hebben. Hiermee kan in de actuele ruimtelijke projecten meer eenheid en consistentie komen ten aanzien van de invulling van het begrip duurzaamheid.

### Doel

Deze notitie geeft het duurzaamheidskader aan voor alle ruimtelijke nieuwbouw woningbouwprojecten binnen de gemeente Lansingerland. Dit duurzaamheidskader fungeert hierbij als richtlijn voor alle projecten om gezamenlijke de vastgestelde duurzaamheidsthema's invulling te geven. De voorgestelde richtlijnen zijn afgestemd binnen de afdeling Ruimte. Duidelijk is ook dat de eisen vanuit de richtlijn binnen projecten tot meerkosten kunnen leiden die niet altijd gedekt kunnen worden. Het is de taak van de projectleider om binnen elk project zoveel als mogelijk het voorgestelde aanvullend niveau te realiseren door dit als uitgangspunt bij de start van de gebiedsontwikkeling reeds als richtlijn vast te stellen.

Nadat het gemeente brede visietraject is afgerond, zal dit kader op basis van de vastgestelde duurzaamheidsambities worden aangescherpt en waar nodig verder worden uitgewerkt.

### Scope

De scope van het kader DGO is als volgt:

1. De notitie geeft het duurzaamheidskader voor nieuwbouwonstwikkelingen van woningen binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland. Alle projectgroottes ten aanzien van woningaantallen zijn hierin begrepen.
2. De notitie geeft een uitwerking aan de drie door de gemeente geselecteerde focusthema's: Energie, Klimaatadaptatie, Circulaire Grondstoffen. Deze focusthema's zijn één op één afgeleid uit de routekaart die op dit moment wordt opgesteld.
3. De notitie geeft per thema de ondergrens de te realiseren duurzaamheidprestaties. Projectgebonden kunnen hier uiteraard aanvullingen en toevoegingen op worden gedaan.
4. Het kader DGO blijft een richtlijn. Projectleiders dienen, binnen de contractuele en financiële context van hun project, maximale inspanning te verrichten om de criteria in de planontwikkeling te verwerken.

### Duurzaamheidscriteria

In onderstaande tabel zijn de duurzaamheidsrichtlijnen per focusthema omschreven. Er zijn twee aanvullende niveaus genoemd: het aanvullend niveau en het verbeterde aanvullende niveau.

#### Focusthema Energie

| Subthema                   | Indicator                              | Huidig | Aanvullend niveau                       | Verbeterde aanvullende niveau |
|----------------------------|----------------------------------------|--------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Energieprestatie</b> | Tot 2020: EPC<br>Na 2020: BENG         | 0,40   | 25% meer dan t.o.v vigerend bouwbesluit | NoM volgens definitie RVO     |
| <b>2. Gasloos</b>          | Alle woningen zonder gasaansluiting    | -      | 90% (alle projecten > 10 woningen)      | 100%                          |
| <b>3. Duurzame energie</b> | % duurzame energie opgewekt in gebied. | -      | 50%                                     | 100%                          |

|  |                    |  |  |  |
|--|--------------------|--|--|--|
|  | Aanvullend op nr1. |  |  |  |
|--|--------------------|--|--|--|

### *Focusthema Circulaire grondstoffen*

| Subthema                             | Indicator                                                                                                                                                                                    | Huidig | Aanvullend niveau                     | Verbeterde aanvullende niveau           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>1. Milieu Prestatie Gebouw</b>    | Milieu Prestatie Gebouwen                                                                                                                                                                    | -      | 10% scherper dan vigerend Bouwbesluit | > 10% scherper dan vigerend Bouwbesluit |
| <b>2. Hergebruik van materiaal</b>   | % hergebruikt van totaal volume bouwmaterialen van vrijkomend materiaal indien van toepassing <sup>1</sup> . In geval van vervanging nieuwbouw. Daar waar mogelijk ook voor wegen toepassen. | -      | 80%                                   | 90%                                     |
| <b>3. Milieubelasting materialen</b> | Toepassing van schadelijke materialen (cfm NIBE classificatie. <sup>2</sup> )                                                                                                                | -      | < 2%                                  | 0%                                      |
| <b>4. Circulariteit</b>              | % gebruikte materialen dat herbruikbaar is zonder kwaliteitsverlies <sup>3</sup>                                                                                                             | -      | 10%                                   | 20%                                     |

### *Focusthema Klimaatadaptatie*

| Subthema                                          | Indicator                             | Huidig                            | Aanvullend niveau                      | Verbeterde aanvullende niveau     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1. Vasthouden regenwater</b>                   | % onverhard                           | 20%                               | 54%                                    | 67%                               |
| <b>2. Groen in het gebied</b>                     | % oppervlakte groen in het plangebied | 12,5 %                            | 15%                                    | 30%                               |
| <b>3. Water in het gebied</b>                     | % open water                          | 5,5 %                             | 7%                                     | 10%                               |
| <b>4. Buffercapaciteit*<br/>Bron: RIONED</b>      | Mm/u 48 uur vasthouden                | 90mm<br>Matig<br>klimaatbestendig | 120mm<br>Gemiddeld<br>klimaatbestendig | 150mm<br>Zeer<br>klimaatbestendig |
| <b>5. Hoogteverschillen vloerpeil en maaiveld</b> | Water op straat bij hoosbui           | 2 cm                              | 2cm                                    | 5cm                               |

<sup>1</sup> Zie o.a.: Dutch Green Building Council (2012). Beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling.

<sup>2</sup> Zie o.a.: <http://www.nibe.info/nl>

<sup>3</sup> Zie o.a.: Dutch Green Building Council (2012). Beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling.

## Relevante bijlagen

In de bijlagen zijn relevante achtergronddocumenten opgenomen. Deze kunnen voor verdieping of uitwerking in specifieke projecten dienst doen.

| Bijlage                                                                                            | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1: Wet- en regelgeving</b>                                                              | <p>Overzicht van alle relevante Wet- en regelgeving op het gebied van de drie duurzaamheidsthema's. De bijlage gaat per thema achtereenvolgens op de volgende wetten en het wettelijk minimum in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Bouwbesluit → eisen voor energiezuinig bouwen, en eisen ten aanzien van duurzame materialisatie en afvalscheiding</li> <li>➔ Warmtewet → eisen ten aanzien van woningen die op een warmenet worden aangesloten</li> <li>➔ Stresstest klimaatbestendigheid → eisen vanuit de door gemeenten uit te voeren stresstest klimaatbestendigheid</li> <li>➔ Wet Milieubeheer → eisen ten aanzien van afvalscheiding en afvalstromen op de bouw.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bijlage 2: Juridisch kader gasloos bouwen en het stellen van aanvullende duurzaamheidseisen</b> | <p>Een juridische analyse van de (on)mogelijkheden om gasloos bouwen verplichtend op te leggen en als gemeente aanvullende duurzaamheidseisen te stellen bij gronduitgifte. Uit de juridische analyse komen de volgende samenvattende conclusies naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Op grond van het huidige regime van de Gaswet, in het bijzonder de hierin opgenomen gasaansluitplicht voor de netbeheerder, is het <u>momenteel</u> niet mogelijk om gasloos bouwen juridisch af te dwingen in het geval één of meerdere kopers in dit plangebied hun nieuw te bouwen woning willen voorzien van een gasaansluiting. Echter, gezien het plan van het nieuwe kabinet Rutte – in samenhang met reeds twee aanhangige wetsvoorstellen – is de reële verwachting dat de in huidige Gaswet opgenomen gasaansluitplicht voor de netbeheerder binnen afzienbare tijd (voornemen: per 1 januari 2018) komt te vervallen. Deze situatie maakt het voor de gemeente Lansingerland mogelijk om nu al praktisch te anticiperen op het verdwijnen van de gasaansluitplicht voor de netbeheerder. Hier zal door de gemeente een besluit in moeten worden genomen.</li> <li>➔ De gemeente heeft – in afwachting van de komende Omgevingswet – voorlopig <u>geen 'juridische stok'</u> om extra eisen boven op het Bouwbesluit te stellen. De eisen zullen dus altijd in onderhandeling moeten worden gerealiseerd.</li> </ul> |
| <b>Bijlage 3: kansen en belemmeringen</b>                                                          | <p>Checklist waarin overzicht is weergegeven van te onderzoeken duurzaamheidsmaatregelen en potentiële belemmeringen om duurzaamheidsmaatregelen mogelijk te maken</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bijlage 4: stappenplan DGO</b>                                                                  | <p>Stappenplan gebiedsontwikkeling waarbij per stap de meest relevante aandachtspunten ten aanzien van duurzaamheid zijn opgenomen in de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## I Bijlage: Analyse wet- en regelgeving

### Energie, klimaatadaptatie en circulaire grondstoffen

Wetgeving op wereld- en Europees niveau beïnvloedt de nationale wetgeving voor duurzame gebiedsontwikkeling op zowel de thema's energie, klimaatadaptatie en circulaire grondstoffen. Hieronder zijn belangrijke eisen weergegeven. In de thematische hoofdstukken zal onder andere de uitwerking van deze eisen verder worden toegelicht.

#### VN Klimaatakkoord

De Verenigde Naties heeft als doel gesteld om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius. Het akkoord gaat per 2020 in.

#### Europees klimaatbeleid

Nederland kijkt naar de milieu-afspraken die binnen de Europese Unie moeten worden gemaakt. Op dit moment geldt voor de lidstaten de verplichting om:

- De CO<sub>2</sub>-uitstoot per 2030 met 40% te verminderen. Die opdracht wordt, vanwege het klimaatakkoord van Parijs, in 2019 aangescherpt.
- Het aandeel energie in 2020 voor 14% uit hernieuwbare bronnen te halen.

In onderstaande tabel zijn wet- en regelgeving met betrekking tot de thema's energie, klimaatadaptatie en circulaire grondstoffen weergegeven die van toepassing zijn op de woningbouw op nationaal en gemeentelijk niveau. Deze zullen per thema in de volgende paragrafen worden besproken.

|                                       | Energie | Klimaatadaptatie | Circulaire grondstoffen |
|---------------------------------------|---------|------------------|-------------------------|
| <b>VN Klimaatakkoord</b>              | x       | X                | x                       |
| <b>Europees klimaatbeleid</b>         | x       | X                | x                       |
| <b>Nationaal klimaatbeleid</b>        | x       | x                | x                       |
| Klimaatwet in regeerakkoord Rutte III | x       |                  |                         |
| Warmtewet                             | x       |                  |                         |
| Bouwbesluit                           | x       | X                | x                       |
| EPC                                   | x       |                  |                         |
| BENG                                  | x       |                  |                         |
| EMG                                   | x       |                  |                         |
| Afvalscheiding                        |         |                  | x                       |
| Stresstest klimaatbestendigheid       |         | x                |                         |
| Omgevingswet                          |         | x                |                         |
| MPG                                   |         | x                |                         |
| Wet milieubeheer                      |         | x                |                         |

## A | Energie

#### Regeerakkoord (Rutte III) / Klimaatwet

De hoofdlijnen van de afspraken op het terrein van klimaat en energie in het regeerakkoord van Rutte III worden verankerd in een Klimaatwet.

- De volgende eisen uit de klimaatwet zijn van invloed op het verlagen van de energievraag in woningen:  
**Strengere EPC.** De EPC voor nieuwbouw worden verder aangescherpt. Zie EPC voor meer informatie.
- De volgende eisen richten zich op het maximaal gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen voor de energievraag op woning- en gebiedsniveau:

**100% hernieuwbare energie.** Er is een afzonderlijke doelstelling van 100% hernieuwbare energie in 2050. Het kabinet noemt onder andere het gebruik van zonneboilers, geothermie en andere vormen van duurzame energie. Daarnaast wordt ingezet op een vermeerdering van het aantal windmolens op de Noordzee. Deze hernieuwbare energie zal ingezet kunnen worden voor zowel woonfuncties als duurzame mobiliteit.

**Aardgasloos.** Het kabinet wil aan het einde van de kabinetsperiode ongeveer 500.000 nieuwbouwwoningen per jaar zonder aardgasaansluiting opleveren.

**Alle auto's moeten emissieloos gaan rijden.** Dit betekent dat er op OV-knooppunten, tankstations en in woonwijken voldoende mogelijkheden moeten zijn om elektrische (of op waterstof rijdende) voertuigen op te laden.

**Kolencentrales dicht in 2030.** Doordat deze centrales dichtgaan, is het zaak om zoveel mogelijk in te zetten op het (lokaal) opwekken van duurzame energie.

- Voor resterende energievraag in woningen/gebieden moet zo efficiënt mogelijk gebruik gemaakt worden van fossiele energie. Dit is een doelstelling naar aanleiding van de volgende eisen:

**Reductie broeikasgassen.** De doelstelling van de klimaatwet is om 55 %-reductie van broeikasgassen te halen in 2030, en ten minste 95% in 2050 ten opzichte van 1990. Deze wet is nog niet aangenomen, maar kan tot nog toe worden ingezet als aanscherping van de huidige ambities (tussen 80% en 95% reductie in 2050).

**Een manier waarop dit gerealiseerd kan worden is door gebruik te maken van restwarmte.** Het kabinet noemt hierbij als voorbeelden warmtepompen, restwarmte van nabijgelegen panden/installaties en warmtenetten (voor wetgeving rond warmtenetten, zie: warmtewet)

Om deze maatregelen te kunnen bekostigen, is er opgeteld per jaar uit Rijksmiddelen voor klimaatzaken een budget van bijna 4 miljard euro beschikbaar, onder meer voor energietransitie-projecten.

### Warmtewet/warmteplannen

Binnen de warmtewet zijn er verschillende artikelen die van belang zijn als aangesloten wordt op een warmtenet. Met name hoofdstukken 2 en 8 zijn relevant.

Hoofdstuk 2 handelt vooral over de rol die de warmteleverancier heeft in de warmtelevering.

- Regelingen rondom het gebruik van restwarmte. Het gebruik van restwarmte van lokale energiebedrijven wordt gestimuleerd door de overheid. Lokale overheden hebben de aanleg en uitbreiding van stadsverwarmingsprojecten gestimuleerd om zo efficiënt mogelijk gebruik te kunnen maken van fossiele energie en daarmee extra CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt voorkomen. Voorwaarde voor het slagen van zulke warmteprojecten is dat binnen een geconcentreerd gebied voldoende huishoudens (en andere klanten) moeten worden aangesloten op het aan te leggen warmtenet. Alleen als aan deze voorwaarden is voldaan kan een voor een warmteleverancier voldoende financieel aantrekkelijk warmteproject worden gerealiseerd.
- Recht op constante levering van warmte. Afsluiting van warmtelevering moet worden voorkomen, en onderbreking verholpen. Zie hoofdstuk 2, art. 4.
- Over de maxumprijs van geleverde warmte. Dit is ter bescherming van kleinverbruikers voor te hoge warmtepreizen. Hoofdstuk 2, art. 5
- Aansluitkosten voor een warmtenet mogen niet meer zijn dan aansluitkosten voor verwarming met een cv-ketel (gas). Hiermee wordt een monopolie van de warmteleverancier voorkomen. Hoofdstuk 2, art. 6
- Over de rechten van de gebruiker rondom het meten van warmtegebruik. Hoofdstuk 2, art. 8
- De warmteleverancier heeft een vergunning nodig om warmte te kunnen leveren. In de vergunningsvoorwaarden kunnen de rechten van kleinverbruikers op een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke prijzen en voorwaarden en de aanspraak op een goede kwaliteit van dienstverlening nader worden genormeerd. Hoofdstuk 2, art. 9, 10
- Recht op noodvoorziening als warmtelevering om welke reden ook afgesloten wordt. De afnemer heeft namelijk geen alternatief. Hoofdstuk 2, art. 12b

Hoofdstuk 8 handelt over het garanderen van de oorsprong van de geleverde energie (hernieuwbaar of niet hernieuwbaar)

- Warmteproducent, leverancier, handelaar of afnemer hebben recht om hernieuwbare energie te verkopen en te kopen. Er moet hierbij uitsluitel gegeven kunnen worden (door middel van meting) dat de energie daadwerkelijk van hernieuwbare bronnen afkomstig is. Hoofdstuk 8, art. 25-29

Bij berekeningen voor warmtenetten moet de EMG worden gebruikt (zie EMG).

### Omgevingsvergunning/bouwbesluit

Binnen het bouwbesluit zijn er technische bouwvoorschriften voor nieuwbouw uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. De eisen die gesteld worden vanuit EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt), BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en EMG (Energie Maatregelen Gebied) worden hieronder besproken.

### Energie Prestatie Coëfficiënt (NEN 7120)

- Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.
- In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende om aan te tonen dat een gebouw voldoet aan de EPC-eisen. Tegenwoordig moet er bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel overhandigd worden aan de koper of huurder. Voor woningbouw is er een energielabel voor woningen nodig
- Energielabels die vóór 1 januari 2015 zijn opgesteld blijven, net als de nieuwe labels, 10 jaar geldig. Er is geen verplichting om deze bestaande labels nu al om te zetten naar de nieuwe methode. Dat hoeft pas als het label verlopen is (verloopdatum staat vermeld op het label). Bij het ontbreken van een geldig energielabel riskeert de woningeigenaar een boete die kan oplopen tot € 405. De Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) controleert de aanwezigheid van een label.

### Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)

Vanaf 2020 geldt BENG als vervanging voor EPC. Voor BENG gelden de volgende eisen voor woningbouw. Er is nu nog geen bepalingsmethode voor BENG, dus onderstaande eisen kunnen tot 2020 bepaald worden aan de hand van (deel)resultaten van de EPC-berekening (NEN 7120).

#### Eisen voor woningbouw

1. Energiebehoefte: max. 25 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Dit is de som van:
  - Verwarming en koeling
    - Dit legt eisen op voor het ontwerp: zo min mogelijk geveloppervlak.
    - Voor rijwoningen is er keuzevrijheid in de oplossing
    - Deze eis is een knelpunt bij: Niet-standaard grondgebonden woningen (patio, inpandige garage, ongunstige vloer/schil verhouding, 'kavelbouw') en alle appartementen
2. Primair fossiel energiegebruik: max. 25 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Dit is de som van:
  - Verwarming, koeling, hulpenergie, warmtapwater, minus opwekking van PV/WKK
    - Gas is alleen toepasbaar in laagbouw
    - Voor gestapelde bouw is er een beperkte keuze:
      - warmtepomp-oplossing / warmtelevering / biomassa-ketel
3. Aandeel hernieuwbare energie: minimaal 50%
  - Hernieuwbare energie is de opbrengst van: warmtepomp (verwarming/tapwater) minus benodigde fossiele energie, zonnecollectoren, PV-panelen, windkracht, waterkracht, inzet van biomassa, warmtelevering.

### Energieprestatie Maatregelen Gebied (EMG)

- Met EMG (NVN 7125) is de energieprestatie voor maatregelen op gebiedsniveau te normeren. De bijdrage van collectieve maatregelen buiten het eigen perceel van een gebouw of woning kan hiermee bepaald worden en meegenomen worden in de energieprestatie (binnen het perceel geldt een forfaitair opwekkingsrendement van 1,0 voor externe warmtelevering).
- Binnen de NVN 1725 zijn criteria voor de grens van een gebied:
  - o Er moet sprake zijn van gelijktijdige en samenhangende ontwikkeling van een gebied. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit contractuele afspraken
  - o Voor warmte en koude bepaalt de reikwijdte van het desbetreffende net de gebiedsgrens. Als een net te groot is opgezet en daardoor onvoldoende rendement heeft, zal dat blijken uit berekeningen.
  - o Als één gebouw is aangesloten op verschillende systemen, kan de gebiedsgrens verschillen per systeem.

- o Voor collectieve elektriciteitsproductie mag de maximale afstand tussen de collectieve elektriciteitsopwekking en ieder aangesloten gebouw 10 km zijn. Overigens zullen individuele woningen meestal aangesloten zijn op een secundair net, terwijl grotere gebouwen aangesloten zijn op het primair net, in verband met distributieverliezen.
- Maatregelen op gebiedsniveau kunnen ook in de EPC gewaardeerd worden. Het bouwbesluit stelt een getrapte EPC-eis als gebruik gemaakt wordt van de NVN 7125.  
Via de normen van NVN 7125 is het mogelijk om de volgende waarden te bepalen voor de EPC-berekening:
  - o equivalent opwekkingsrendement warmtenet (externe warmtelevering)
  - o equivalent opwekkingsrendement circulatiesysteem warm tapwater (externe warmtelevering)
  - o equivalent opwekkingsrendement collectief koudenet (externe koudelevering)
  - o elektriciteitsopwekking op gebiedsniveau (bijvoorbeeld windenergie, zonne-energie).
- Als er gebruik gemaakt wordt van de forfaitaire waarden uit de NEN 7120 geldt deze getrapte EPC-eis niet.
- Als de getrapte EPC-eis wordt gebruikt om aan de EPC-eisen te voldoen, wordt er een minimum eis aan de EPC van de woning zelf gesteld vanuit het Bouwbesluit. Dit is om te waarborgen dat woningen in de basis voldoende energiezuinig zijn. De EPC mag, als de gebiedsmaatregelen conform de NVN 7125 buiten beschouwing worden gelaten, maximaal 33% hoger liggen dan de huidige EPC-eis van 0,4.
- In de EMG worden 4 systemen onderscheiden:
  - o Installatiefuncties. Met warmtenetten kunnen de volgende installatiefuncties worden verzorgd: verwarming, warmtapwater (via warmtewisselaar), bevochtiging (met een hoge-temperatuur-net ofwel stoom in plaats van adiabatische bevochtiging), koeling en ontvochtiging (sorptiekoelmachine, aangedreven met hoge temperaturen)
  - o Circulatiesysteem warmtapwater. Naast het warmtenet voor verwarming kan een apart circulatiesysteem voor warm tapwater worden toegepast. Het warmtenet voor verwarming in de zomer kan dan worden uitgeschakeld.
  - o Collectief koudenet. Naast een warmtenet te gebruiken voor koeling en ontvochtiging (afhankelijk van temperatuur koudenet)
  - o Collectieve elektriciteitsopwekking. De opbrengst van de collectieve elektriciteitsopwekking wordt over de woningen en gebouwen in het hele gebied verdeeld op basis van de vierkante meters gebruiksoppervlakte van alle gebouwen (in MJe/m<sup>2</sup>). Vervolgens wordt per gebouw de opbrengst bepaald door dit getal te vermenigvuldigen met de gebruiksoppervlakte. Dit resulteert in een aftrekpost, en dus een lagere EPC.
- Stappenplan EMG
  1. Zoek de kwaliteitsverklaring. Zoek in de database van het Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheidsverklaringen de kwaliteitsverklaring van het equivalent opwekkingsrendement van het betreffende warmtenet op. Het hangt af van de aansluiting van het gebouw of het rendement van het primaire of het secundaire net nodig is. Het primaire net heeft een hoger equivalent opwekkingsrendement omdat het secundaire net extra distributieverliezen heeft.
  2. Vraag kwaliteitsverklaring op. Indien nog niet opgenomen in de database: vraag bij de beheerder van het warmtenet de kwaliteitsverklaring van het equivalent opwekkingsrendement op.
  3. Bereken totale elektriciteitsproductie. Bereken de totale elektriciteitsproductie in het gebied in gebruiksoppervlakte van alle gebouwen en vervolgens de bijdrage voor het gebouw waarvoor de EPC-berekening gemaakt wordt. De elektriciteitsproductie van collectieve PV-panelen kan berekend worden conform de rekenregels uit de NEN 7120.
  4. Bepaal de EPC. Bepaal vervolgens de EPC inclusief gebiedsmaatregelen (voldoen aan de EPC-eis) en exclusief gebiedsmaatregelen (maximaal 1,33 maal de EPC-eis).

## Bronnen

Warmtewet, <http://wetten.overheid.nl/BWBR0033729/2017-01-01>

Kamerstukken, 2002/2003, 29048

RVO (2017), Energiemaatregelen op gebiedsniveau EMG. Gevonden op

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/energieprestatie-epc/energiemaatregelen-op-gebiedsniveau-emg>

RVO (2017), Energieprestatie EPC. Gevonden op: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/energieprestatie-epc>

Cobouw (2017), Dit staat de bouw allemaal te wachten met Rutte III. Gevonden op:

<https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2017/10/dit-staat-de-bouw-allemaal-te-wachten-met-rutte-iii-101253415>)

Kamerstukken II, 2016/2017 34 534

Trouw (2017). Rutte III presenteert een ambitieus maar risicovol klimaatplan. Gevonden op:

<https://www.trouw.nl/groen/rutte-iii-presenteert-een-ambitieuus-maar-risicovol-klimaatplan~a9f230bc/>

NRC (2017). Klimaatwet. Gevonden op: <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/01/27/klimaatwet-6435133-a1543351>

## B | Klimaatadaptatie

### Stresstest klimaatbestendigheid.

De stresstest klimaatbestendigheid is onderdeel van het Deltaplan ruimtelijke adaptatie, dat opgesteld is om te komen tot een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van Nederland. Klimaatbestendigheid gaat over de vraag in welke mate extreem weer –zeer zware buien, extreme droogte en hitte – en overstromingen vanuit beken, boezems, rivieren of zee onze leefomgeving zullen ontwrichten. Naast materiele en economische schade kan emotionele schade ontstaan en schade aan de volksgezondheid. Ook die zullen meewegen in beslissingen rond ruimtelijke adaptatie.

Om te weten waar de kwetsbare plekken zijn voor overstromingen, wateroverlast, droogte en hitte en welke adaptatiemaatregelen genomen kunnen worden, is het verplicht om de stresstest klimaatbestendigheid uit te voeren. Hierin wordt getest of deze klimaatschade voorkomen, of tot een minimum beperkt kan worden.

De stresstest is opgebouwd uit een kwetsbaarheidsscan en een adaptatieplanning

**De kwetsbaarheidsscan** bestaat uit de volgende fasen:

1. Initiatief. De eerste fase van de stresstest bestaat uit een kwetsbaarheidsscan. In deze fase wordt de kwetsbaarheid van het fysieke systeem in de stad / het dorp voor klimaatverandering in kaart gebracht.
2. Partijen betrekken. Maatregelen om stedelijk gebied meer klimaatbestendig te maken vergen vaak aanpassing van de ruimtelijke inrichting. Bij zo'n ruimtelijke adaptatie zijn meerdere partijen betrokken, zowel publieke als private. Samenwerking in de aanpak staat voorop.
3. Gegevens verzamelen. Een van de eerste activiteiten van het projectteam is ook het verzamelen van alle beschikbare relevante gegevens over de thema's die de kwetsbaarheid van het fysieke systeem voor klimaatverandering bepalen. De verzamelde gegevens dienen om voor de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte vier kernvragen te beantwoorden:
  1. Wat zijn / waar liggen de kwetsbare objecten, netwerken en groepen?
  2. Wat is de mate van dreiging? Waar doen zich knelpunten voor?
  3. Wat zijn / waar liggen kansen als gevolg van klimaatverandering?
  4. Welke recente gebeurtenissen dienen als referentie?
4. Kwetsbaarheden en knelpunten. Na het verzamelen van de gegevens volgt de eerste analyse. Deze is erop gericht kwetsbaarheden, dreigingen en knelpunten in kaart te krijgen, zo mogelijk inclusief een eerste beeld van de urgentie. De landelijke gegevens in de Klimateffectatlas en de overstromingsrisicokaarten geven een eerste indruk van mogelijke probleemgebieden binnen uw projectgebied; deze stap is bedoeld om die beelden te verifiëren, aan te vullen en te detailleren. Dit voor alle klimateffecten, dus voor waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte, uitgaande van bestaand data-materiaal. Aanvullende modelberekeningen kunnen wellicht worden uitgevoerd maar kunnen ook worden uitgesteld naar de fase van de adaptatieplanning
5. Kansen van klimaatverandering. Het is de moeite waard om in het kader van de stresstest ook de mogelijke positieve kanten van klimaatverandering en –adaptatie te belichten
6. Klimaatatelier. De kennis, gegevens en analyses uit de voorgaande stappen vormen het vertrekpunt voor een eerste bredere workshop met betrokken partijen, bijvoorbeeld in de vorm van een Klimaatatelier.

7. Eindresultaat Kwetsbaarheidsscan. De rapportage Kwetsbaarheidsscan kan worden samengesteld aan de hand van de resultaten van de knelpuntenanalyses, de notitie 'Kansen van klimaatverandering en – adaptatie' en de uitkomsten van het klimaatatelier.

**De adaptatieplanning** bestaat uit de volgende fasen:

1. Adaptatie van kwetsbare plekken. Een adaptatieplanning kan worden gebaseerd op de uitkomsten van de kwetsbaarheidsscan. De adaptatieplanning is gefocust op gebieden waar problemen te verwachten zijn, verdiepend en concreet van aard. Ze omvat plannen voor concrete adaptatiemaatregelen, inclusief de gewenste timing voor de uitvoering, afspraken rond de financiering van aanleg en beheer van maatregelen, en de doorwerking in andere beheer- en inrichtingsplannen.
2. Meer/andere actoren betrekken. Nu kan meer specifiek worden gezocht naar personen en organisaties die direct betrokken zijn bij de problematiek. Dat kan zijn vanwege hun belang, hun kennis, hun mogelijke financiële bijdrage of gewoon vanwege hun rol en positie. Planning is een iteratief proces. Het kan dus zo zijn dat bepaalde stappen of onderdelen van de adaptatieplanning moeten worden herhaald om tot een breed gedragen plan te komen.
3. Aanvullende gegevens verzamelen. In aanvulling op de dataset die is opgebouwd ten behoeve van de kwetsbaarheidsscan worden zo nodig aanvullende gegevens verzameld. Het doel daarvan is om een beter en meer gedetailleerd inzicht te verkrijgen in de kwetsbaarheid van het projectgebied en in de toepasbaarheid van bepaalde adaptatiemaatregelen. In verband met de uitvoerbaarheid van die maatregelen kan het ook nodig zijn om gegevens te verzamelen over de institutionele inpassing.
4. Gegevens- en model-analyses. Op basis van de tijdens de kwetsbaarheidsscan geconstateerde knelpunten en kennishiaten worden zo nodig ook andere analyses en modelberekeningen uitgevoerd. Zo ontstaat een nauwkeuriger beeld van wanneer, waar en hoe het stedelijk systeem kan falen onder extreme omstandigheden die in de richtjaren 2030, 2050 en 2100 verwacht mogen worden. Dit uitgaande van de bandbreedte van de Deltascenario's ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling.
5. Workshop Adaptatieplanning. Met alle kennis, gegevens en analyses uit de voorgaande stappen kan/kunnen nu de workshop(s) Adaptatieplanning starten.
6. Adaptatieplan en uitvoering. De resultaten van de workshops en het overleg leiden tot een adaptatieplan. Vorm en inhoud van een adaptatieplan zijn maatwerk, afhankelijk van de voorkeuren en de behoeften van de gebruikers.

#### Bronnen

Rijksoverheid (2017). Nationale omgevingsvisie. Gevonden op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/nationale-omgevingsvisie>

Van de Ven, F, J. Buma en T. Vos (2017), Deltaprogramma nieuwbouw en herstructurering. Handreiking voor de uitvoering van een Stresstest Klimaatbestendigheid. Rijkswaterstaat.

## C | Circulaire grondstoffen

### Klimaatwet

De keuze van de productie en oorsprong van grondstoffen heeft invloed op de CO<sub>2</sub>-uitstoot bij woningbouw. Het wetsvoorstel van de klimaatwet gaat verder dan de Europese doelstelling die een reductie van 40% CO<sub>2</sub> in 2030 beoogt: de Nederlandse emissie van CO<sub>2</sub> moet in 2030 55% minder zijn dan in 1990, en in 2050 95% minder. Deze doelstelling heeft betrekking op Nederlandse emissies.

### Milieuprestatie Gebouw, omgevingswet

Het Bouwbesluit eist dat er bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwbouwwoningen met een gemeenschappelijk oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd. Met de milieuprestatie gebouw (MPG) kan het materiaalgebruik van een gebouw worden getoetst. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De MPG is de resultante van alle schaduwkosten van alle toegepaste materialen in een gebouw, inclusief materialen die worden vervangen tijdens de levensduur van een gebouw. De som van de kosten wordt gedeeld door de levensduur en het bruto vloeroppervlak van het gebouw.

De afgelopen vijf jaar waren er nog geen duidelijk gesteld grenswaarden voor de milieuprestatieberekening gebouw, maar per 1 januari 2018 wordt de grenswaarde gehandhaafd van €1 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) per jaar. Naar verwachting zal de grenswaarde van de MPG de komende jaren steeds strenger worden.

Aannemers zullen alleen een bouwvergunning krijgen als de MPG berekening is gemaakt en het resultaat onder de MKI-grenswaarde ligt.

Welke materialen hebben veel effect op de MPG:

- Gebouwdelen die de grootste bijdrage aan de MPG leveren zijn gevels, vloeren en installaties. In totaal is dit vaak 60% tot 80% van de MPG, hoewel dit sterk kan variëren per woning.
- Het hergebruik van herwonnen grondstoffen heeft een zeer lage milieubelasting en zal het meest positieve effect hebben op de MPG.

Verraderlijk:

- Materialen die langer mee gaan, hebben niet altijd een lagere milieubelasting.
- Productiekosten en transport van grondstoffen kunnen een negatiever effect op de MPG hebben dan het duurzame keurmerk van deze grondstoffen
- Ecologische of biologische grondstoffen kunnen een lage milieubelasting hebben als wordt vergeleken met alternatieven, omdat er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke en hernieuwbare materialen. Soms kan de milieubelasting echter hoger zijn dan van alternatieven als gevolg van natuurlijke processen, zoals methaanuitstoot door schapen (wol).

De rekenregels voor MPG zijn gedefinieerd in de EN 15978. Programma's waarmee de MPG kan worden berekend, zijn GPR Gebouw, DGBC en BREEAM-NL.

- GPR-Gebouw. In het instrument GPR gebouw is de MPG integraal opgenomen. Het onderdeel milieu uit GPR gebouw bestaat voor 60% uit de MPG-berekening. De berekende MPG wordt vergeleken met de MPG van een gebouw die gebouwd is volgens een standaardniveau.
- Dutch Green Building Council (DGBC). De DGBC maakt gebruik van de nationale milieudatabase voor informatie over producten en materialen. Dit programma biedt de mogelijkheid om de schaduwprijs te bepalen. Verdere analyse is niet in dit programma opgenomen. Het programma is gratis.
- BREEAM-NL. In Breeam-NL is de MPG-berekening opgenomen in MAT 1. In totaal kunnen met MAT 1 maximaal 8 credits worden behaald. De 8 credits worden verkregen als de schaduwprijs 60% onder de referentiewaarde ligt.

## Afval

### Afvalscheiding in de bouw

Bij bouwwerkzaamheden moet vrijkomend bouw- en sloopafval tijdens de uitvoering op een juiste manier worden gescheiden. Met name het bouw- en sloopafval dat gevaarlijke afvalstoffen bevat.

### Wet milieubeheer

Als afvalstoffen nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, moeten alle mogelijke maatregelen worden genomen om deze gevolgen voor het milieu te beperken.

### Bronnen

RVO (2017). Milieuprestatie Gebouwen: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>

Bouwbesluit 2012, Hoofdstuk 8.2 Afvalscheiding

Wet milieubeheer 2017, hoofdstuk 10, Afvalstoffen

## II Bijlage: Juridisch kader gasloos bouwen en het stellen van aanvullende duurzaamheidseisen Inleiding

### Publiekrechtelijk: juridische mogelijkheden gasloos bouwen

#### A | Mogelijkheden netbeheerder afdwingen gasloos bouwen

##### Gasaansluitplicht Gaswet; uitzonderingen

Vanuit de huidige Gaswet geldt voor een gemeente geen belemmering om bij de ontwikkeling van een bepaald gebied ervoor te kiezen geen aardgasdistributienet aan te laten leggen. Een potentiële afnemer in een plangebied heeft op grond van de Gaswet namelijk niet de verplichting om zich aan te sluiten op een gasnet. Echter, een regionale netbeheerder heeft op grond van de Gaswet de taak om iedereen die daarom verzoekt te voorzien van een aansluiting (artikel 10 lid 6 Gaswet). Toekomstige bewoners zouden de netbeheerder echter achteraf, ook in het geval het geldende bestemmingsplan voorziet in gasloze nieuwbouw, toch om een gasaansluiting kunnen vragen. De netbeheerder is verplicht om deze aansluiting te realiseren. Daar gelden volgens het huidige energierecht (twee) uitzonderingen op. Gebieden kunnen worden uitgezonderd van de aansluitplicht indien (Gebiedsindeling gas RNB 2015 art. 4.2, Gaswet art. 12b lid 1 f en Warmtewet art. 1 c):

- 1) er een warmtenet aanwezig is of wordt gepland in een gebied dat is aangemerkt:
  - in een warmteplan dat is opgesteld door gemeente, zie onder (Bouwbesluit 2012 art. 1.3 en 6.10)
  - in een bestemmingsplan van de gemeente voorafgaand van de inwerkingtreding van wijziging in het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot warmteplannen (op basis van historie, lijst kan dus niet meer groeien)
  - in de postcodelijst warmtegebieden van de ACM (Bijlage 1 Gebiedsindeling gas RNB 2015).
- 2) een gebied betreft waar een netbeheerder niet op economische voorwaarden een gastransportnet in werking kan hebben, onderhouden of ontwikkelen (uitgewerkt naar o.a. ‘buiten de bebouwde kom’ in gebiedsindeling gas).

Vanwege een warmteplan kan de netbeheerder een gasaansluiting dus weigeren, maar:

- voorwaarde voor een warmteplan is dat er warmteinfrastructuur aanwezig of gepland is: all-electric wijken kunnen dus geen gebruik maken van een warmteplan om onder de aansluitplicht uit te komen;
- het warmteplan is slechts geldig voor ten hoogste 10 jaar en wordt niet stilzwijgend verlengd: er is na 10 jaar weer een besluit van gemeenteraad nodig om warmteplan vast te stellen, anders verloopt deze;
- de gemeente kan het warmteplan zonder overleg met de netbeheerder weer intrekken, waardoor de gasaansluitplicht weer van kracht wordt;
- zelfs als er een warmtenet ligt, kan er nog een aansluitplicht zijn wanneer het aantal geplande warmteaansluitingen is gerealiseerd.

Een andere ontheffingsmogelijkheid is om aan te tonen dat het economisch niet rendabel is om in een specifieke situatie een gasaansluiting te realiseren (Gaswet art. 12.b lid 1 f). Dit geldt echter maar voor een beperkt aantal situaties (buiten de bebouwde kom, etc.). Betoogd zou kunnen worden dat de kwalificatie ‘onrendabel’ ook zou kunnen gaan gelden voor gasnetten en -aansluitingen die waarschijnlijk, op basis van het huidige beleid zoals geformuleerd in het Energierapport (volledig duurzame energievoorziening in 2050), niet de volledige economische levensduur kunnen gaan volmaken.<sup>4</sup>

Op basis van de huidige wetgeving is de conclusie dat als nieuwbouw een ‘rendabel’ gasnet oplevert en de gemeente geen plannen heeft voor warmte-infrastructuur en dus een warmteplan, de regionale netbeheerder het aanleggen van gasinfrastructuur in een nieuwbouwsituatie niet kan weigeren. Het afdwingen van gasloze nieuwbouw door de netbeheerder is daar dus niet mogelijk.

---

<sup>4</sup> De meest voor de hand liggende route om dit op te lossen, is dan te pleiten bij de ACM voor een kortere afschrijvingstermijn. Overigens zal de ACM naar verwachting (en ondanks gevoerde discussies over kortere afschrijvingstermijnen) ook in de komende periode van het nieuwe Methodebesluit – waarschijnlijk 2017 t/m 2021 – niet overgaan op een kortere afschrijvingstermijn.

### Initiatieven wetswijziging gasaansluitplicht

Minister Henk Kamp (Economische Zaken) is volgens zijn brief gericht aan de Tweede Kamer van 13 juni jl. van plan de zogenoemde [gasaansluitplicht te versoepelen](#). Op dit moment zijn netbeheerders, zoals hiervoor beschreven verplicht een gasaansluiting te realiseren als een afnemer daar om vraagt, ook bij nog nieuw te bouwen woningen. Enkel als er een warmtenet ligt of wordt gepland, kan van die bepaling worden afgeweken. Als het aan minister Kamp ligt, komt daar per 1 januari 2018 verandering in. De nota van wijziging van de Warmtewet<sup>5</sup> wil gemeenten de mogelijkheid geven om bepaalde gebieden aan te wijzen waar de gasaansluitplicht niet meer geldt. Deze wijziging is uitsluitend van toepassing op aansluitingen van kleinverbruikers op een nieuw aan te leggen (deel van een) gastransportnet. Verworven rechten rond bestaande gasaansluitingen worden met deze aanpassing niet geraakt.

Lokale overheden krijgen, aldus minister Kamp, op grond van dit wetsvoorstel een belangrijke regierol in de verduurzaming van ons land. Gemeenten hebben inzicht in de lokale wensen en mogelijkheden en kunnen daarom het beste bepalen welke energievoorziening het beste past bij een gebied. Zij kunnen over de gemaakte keuzes ook lokaal verantwoording afleggen. Een algeheel verbod op gasaansluitingen voor nieuwbouw is niet wenselijk, omdat er situaties kunnen zijn waar een gasaansluiting op zijn plaats is, bijvoorbeeld voor individuele nieuwbouwwoningen.

Mede in reactie op dit voornemen van minister Kamp heeft het kamerlid Van Tongeren (Groen Links) op 15 september jl. een initiatiefwetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer tot wijziging van de Gaswet in verband met het schrappen van de plicht tot nieuwe gasaansluitingen voor woningen. Uit de memorie van toelichting van dit initiatiefwetsvoorstel volgt dat ondanks de door minister Kamp beoogde wetswijziging de gasaansluitplicht de standaard blijft.

*“Het zal onnodige inspanning van de betrokken partijen vragen om onder de gasaansluitplicht uit te komen. De betrokken partijen moeten immers elke keer wanneer men van plan is aardgasloos te bouwen het bevoegd gezag ervan overtuigen dat de aansluitingsplicht moet worden geschrapt. Door middel van deze initiatiefwet wordt dit omgedraaid en kan het bevoegd gezag slechts in een enkel uitzonderlijk geval bepalen dat er voor een bepaalde woning wél een aansluitingsplicht moet gelden.*

*Op deze manier wordt aardgasloos bouwen de norm, wat ook veel administratieve rompslomp zal schelen.”*

## B | Mogelijkheden gemeenten afdwingen gasloos bouwen

Het Bouwbesluit (artikel 6.10) verplicht tot het aansluiten op de gasinfrastructuur. De gemeente kan een ontheffing aanvragen op het Bouwbesluit op basis van artikel 7 en 7a van de Woningwet ten behoeve van duurzame ontwikkeling. Deze route kent echter wel een aantal beperkingen: het is een ingewikkeld en langdurig proces, de omvang is beperkt (ca. 5-25 bouwwerken) en deze ontheffing is alleen bedoeld voor bijzondere gevallen (vernieuwend en opschaalbaar). De gemeente kan ook de minister om ontheffing vragen op basis van artikel 2.4 van de Crisis en Herstelwet. Deze route kent eveneens een aantal voorwaarden: deze bepaling geldt tot de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet (2019) en geldt alleen voor experimenten die gericht zijn op innovatie en duurzaamheid, en bijdragen aan het bestrijden van de economische crisis.

Het belangrijkste instrument dat een gemeente in handen heeft, is op dit moment het warmteplan. De gemeente kan een warmtegebied aanwijzen binnen de bebouwde kom, waardoor de aansluitplicht voor de netbeheerder vervalt voor gas (Gaswet art. 12b lid 1 f).

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2016/2017, 34723, nr. 5. De noodzakelijkheid om de gasaansluitplicht te schrappen wordt breed gedeeld. Ook in de Energieagenda staat dat er door de regering wordt ingezet op vergaande reductie van de warmtevraag door energiebesparing en sterke vermindering van aardgasgebruik via stimuleren en inpassen van CO<sub>2</sub>-arm opgewekte elektriciteit en warmte. Daarom is in de Energieagenda aangekondigd dat de Gaswet wordt aangepast, zodat er geen nieuwe gasnetten meer worden aangelegd in nieuwbouwwijken.

- het doel van een Warmteplan is het realiseren van een aansluitplicht voor warmte en daarmee de waarborging van een gezonde exploitatie van een warmtenet (Bouwbesluit 2012 art. 1.3 en 6.10). Het voorkomen van gasinfrastructuur is dus niet het eerste doel.
- het warmteplan is als volgt gedefinieerd: ‘besluit van de gemeenteraad inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste tien jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen’ (Bouwbesluit 2012, Art. 1.1). Een warmteplan kan dus alleen worden ingezet als er daadwerkelijk warmte-infrastructuur aanwezig is of gepland is. Dit betekent dat bij nieuwbouw waar geen warmte-infrastructuur gepland is, de gemeente geen warmteplan kan vaststellen.
- het warmteplan geldt voor 10 jaar en wordt niet stilzwijgend verlegd: er is na 10 jaar weer een besluit van gemeenteraad nodig om warmteplan vast te stellen, anders verloopt deze. Ook kan de gemeente besluiten het warmteplan weer in te trekken. Wanneer het warmteplan niet langer van kracht is, geldt de gasaansluitplicht weer en moet de netbeheerder woningen weer gaan aansluiten op het gasnet.

## Privaatrechtelijk: stellen van extra duurzaamheidseisen

### A | Bouwbesluit

#### Energieprestatie gebouwen

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld ten aanzien van energieprestatie van gebouwen (art. 5.2 Bouwbesluit 2012). De gedachte achter de introductie van de energieprestatie-eisen is de bouwwereld zelf te laten kiezen met welke maatregelen de vereiste energiezuinigheid van een gebouw wordt gerealiseerd. De eisen zijn immers niet langer op zichzelf staande maatregelen, maar zijn gericht op een totaalprestatie met betrekking tot de energiezuinigheid van een gebouw: de energieprestatie. De energiezuinigheid van een gebouw wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC). In het Bouwbesluit 2012 zijn grenswaarden vastgesteld voor de energieprestatiecoëfficiënt van gebouwen waarbij verschillende gebruiksfuncties worden onderscheiden. Voor elke gebruiksfunctie gelden verschillende grenswaarden, zie de tabel in art. 5.2 Bouwbesluit 2012.

De gemeente mag geen strengere eisen stellen dan de in het Bouwbesluit gestelde EPC-norm, ook niet bijvoorbeeld in het kader van het gemeentelijk opgestelde duurzaamheidsbeleid. Dit volgt uit art. 8 Woningwet waarin een limitatieve opsomming is gegeven van onderwerpen die in de bouwverordening kunnen worden geregeld.

Contractueel opleggen van een zwaardere EPC-norm door gemeenten is ook niet mogelijk, het bepaalde in art. 122 Woningwet verzet zich daartegen. Deze bepaling luidt als volgt: “De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2, is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld.”

#### Uitzonderingen

Om strengere eisen te stellen dan in het Bouwbesluit genoemd staan kan een gemeente – als uitzondering – zich beroepen op de Crisis en Herstelwet, de wet die vernieuwende en duurzame projecten stimuleert. Er mogen alleen strengere eisen worden gesteld op de voorwaarde dat het gaat om een experiment gericht op innovatie en duurzaamheid dat tevens aantoonbaar bijdraagt aan de bestrijding van de economische crisis.

Een andere mogelijkheid – als uitzondering – is ontheffing aanvragen op het Bouwbesluit op basis van artikel 7 en 7a van de Woningwet ten behoeve van duurzame ontwikkeling. Overheden kunnen van de minister van Infrastructuur & Milieu toestemming krijgen om – aanvullend op het Bouwbesluit – voorschriften op te leggen omtrent duurzaam bouwen. Wel moet het project aan bepaalde voorwaarden, wat betreft inhoud en omvang, voldoen. Daarbij zullen niet meer dan 25 vergelijkbare bouwwerken – bij woningbouw – onder de werking van de ontheffing kunnen komen te vallen. Het bereik van artikel 7a uit de Woningwet is dus beperkt tot experimentele maatregelen op kleine schaal.

## B | Omgevingswet

### Ontwerp Besluit bouwwerken leefomgeving

Volgende de huidige planning zal in 2020 de nieuwe Omgevingswet in werking treden. De Omgevingswet wordt momenteel uitgewerkt in vier uitvoeringsbesluiten, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat nieuwe bouwregelgeving zal bevatten. In het reeds bestaande Ontwerp Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Ontwerp Bbl) wordt het huidige beletsel voor gemeenten om extra duurzaamheidseisen aan woningbouw op te leggen weggenomen. In et Ontwerp Bbl is namelijk de mogelijkheid opgenomen om van de vastgestelde EPC-norm (in art. 4.155), af te wijken door het stellen van maatwerkregels (art. 4.7 Ontwerp Bbl). Dit is geregeld in art. 4.156 Ontwerp Bbl:

- “1. Met een maatwerkregel kunnen gebieden worden aangewezen waarin de volgens NEN 7120(4) bepaalde energieprestatiecoëfficiënt, bedoeld in artikel 4.155, lager is dan de in tabel 4.154 genoemde waarde.  
2. Met die maatwerkregel worden de eisen in artikel 4.155 alleen aangescherpt.”*

De maatwerkregels mogen derhalve worden gesteld:

- als deze worden gesteld met het oog op de belangen gesteld in art. 4.2: a. het waarborgen van de veiligheid, b. het beschermen van de gezondheid, en c. het waarborgen van duurzaamheid en bruikbaarheid,
- voor een bepaald aangewezen gebied,
- waarvoor een lagere EPC wordt vastgesteld, berekend volgens NEN 7120,
- er sprake is van een aanscherping van de EPC-eisen.

De maatwerkregels met strengere grenswaarden dan de landelijke, worden opgenomen in het omgevingsplan. Dit is het instrument van de nieuwe Omgevingswet, dat het huidige bestemmingsplan moet gaan vervangen.

In de Ontwerp Nota van Toelichting bij het Ontwerp Bbl is dit als volgt onderbouwd:

*“Dit (DG: de maatwerkregels) stelt gemeenten in staat om gebiedsgericht hogere duurzaamheidsambities toe te passen als de gemeente dat wil. Door dit als maatwerkregel uit te werken, wordt die ambitie in het gemeentelijk omgevingsplan neergelegd, zodat het besluit om een strengere eis te hanteren in een democratische procedure door de gemeenteraad wordt genomen (tegen welk besluit ook nog beroep bij de rechter openstaat). Door verplichte opname in het omgevingsplan is voor iedereen vooraf kenbaar dat in het betreffende gebied een strengere duurzaamheidseis geldt. Deze maatwerkmogelijkheid is nieuw. Onder de Woningwet bestond deze niet in deze vorm.”*

Hiermee wordt afgeweken van het algemene uitgangspunt in de Omgevingswet en de AMvB dat de rijksregels bedoeld als invulling van de geregelde belangen (veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid) uitputtend zijn. Met de rijksregels die in het Ontwerp Bbl worden gesteld is beoogd dat in heel Nederland – in beginsel – dezelfde minimumregels gelden voor bouwwerken.

### III Bijlage: Maatregelenlijst kansen en belemmeringen

| Focus thema                                       | maatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | kansen                                                                                                                                                                                                               | belemmeringen                                                                                                                                                                               | rollen gemeente                                                                                                     |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             | grondeigenaar                                                                                                       | geen grondeigenaar                                                                                                  |
| <b>Energie</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| 1. energieprestatie tot 2020 EPC 0,4 na 2020 BENG | <ul style="list-style-type: none"><li>* hoge isolatiewaarde</li><li>* warmte terugwinnen met ventilatie</li><li>* toepassen van externe zonwering</li><li>* duurzame ruimte verwarming (warmtepomp op lucht, bodem of water. Of aansluiting op warmtenet van duurzame warmte)</li><li>* warm tapwater verduurzamen</li><li>* zelf opwekken elektriciteit met zonnepanelen</li><li>* op wijkniveau duurzame opwek en opslag</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>* eerder scherpere wet- en regelgeving</li><li>* consument vriendelijkere NOM pakketten</li><li>* beroep op crisis en herstelwet</li><li>* ontheffing op bouwbesluit</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijk niet kunnen omzeilen bestaande wet- en regelgeving</li><li>* ontwikkelaars die niet willen meewerken</li></ul>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li><li>* binnen geldende regelgeving</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li><li>* binnen geldende regelgeving</li></ul>   |
| 2. gasloos                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>* ontwikkelingen niet voorzien van gasnet</li><li>* aanleg warmtenet met duurzame warmte</li><li>* all electric</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>* ontheffing op bouwbesluit</li><li>* crisis en herstelwet</li><li>* warmteplan</li></ul>                                                                                      |                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* vervalt aansluitplicht gas</li><li>* creëer aansluitplicht warmte</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>* vervalt aansluitplicht gas</li><li>* creëer aansluitplicht warmte</li></ul> |
| 3. duurzame energie                               | <ul style="list-style-type: none"><li>* toepassen zonne-energie op gebouw of gebied</li><li>* toepassen windenergie; grootschalige windmolens en kleinschalig op daken</li><li>* biomassa</li><li>* ontwikkelen geothermie</li></ul>                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>* verduurzamen energie</li></ul>                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden voor grootschalige toepassing kunnen beperkt zijn.</li><li>* opgaaf voor gemeente zou te groot kunnen zijn, nader uitwerken</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen en zelfstandig ontwikkelen</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| <b>Circulaire grondstoffen</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| 1. milieu prestatie gebouw                        | <ul style="list-style-type: none"><li>* circulair bouwen</li><li>* gebruik maken van instrumenten als GPR gebouwen, is tooling om duurzaamheid gebouw te bepalen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>* inzet tooling om smart afspraken te maken</li></ul>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 2. hergebruik van materiaal op locatie            | <ul style="list-style-type: none"><li>* beschikbaar materiaal op ontwikkellocatie hergebruiken op locatie</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>* aangetroffen materialen moeten logischerwijs ook toegepast kunnen worden, denk bijv aan vervuilde grond</li></ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 4. Circulariteit                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen stellen tav mate van circulariteit in toegepaste materialen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>* gebruik maken van keurmerk, bijv DUBOkeur</li></ul>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| <b>Klimaatadaptatie</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| 1. retentie regenwater                            | <ul style="list-style-type: none"><li>* ontwikkellocaties inrichten met retentie gebieden voor de opslag van regenwater.</li><li>Bij het ontwerp en aanleg van gebieden gebruik maken van europees beleid op het gebied van overstromingsrisico's</li></ul>                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>* gebruik maken van geldende wetgeving</li></ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden binnen exploitatiegebied</li></ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 1. afkoppelen regenwater                          | <ul style="list-style-type: none"><li>* regenwater is reeds afgekoppeld van het riool in wet- en regelgeving</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden binnen exploitatiegebied</li></ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             |
| 2. groen in het plangebied                        | <ul style="list-style-type: none"><li>* toepassen van groen in plangebied ter voorkoming van hitte stress</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>* gekozen kwaliteit meenemen in planvorming</li></ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden binnen exploitatiegebied</li></ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen en zelf ontwikkelen</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 3. water in het gebied                            | <ul style="list-style-type: none"><li>* ivm retentie regenwater en als opvang voor het afgekoppelde regenwater</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden binnen exploitatiegebied</li></ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen en zelf ontwikkelen</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 4. buffercapaciteit voor piekbuien                | <ul style="list-style-type: none"><li>* ruimte reserveren voor extra opvang regenwater</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>* gekozen kwaliteit meenemen in planvorming</li></ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden binnen exploitatiegebied</li></ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |
| 5. groene elementen rond gebouwen                 | <ul style="list-style-type: none"><li>* tbv isolatie en wateropvang gebouwen ontwikkelen met groene daken en gevels</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>* draagt bij aan isolatiewaarde en daarme energieverbruik van gebouwen</li></ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>* mogelijkheden hiertoe in wet- en regelgeving</li></ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>* eisen</li></ul>                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>* stimuleren en faciliteren</li></ul>                                         |

## IV Stappenplan DGO

### Inleiding

Onderstaand is een generiek stappenplan opgenomen wat gehanteerd kan worden om duurzaamheid vanaf start project in het de planontwikkeling te integreren. De maatregelen in dit kader DGO zijn hierbij richtinggevend. Na vaststelling van het visietraject kunnen deze al dan niet als eis gaan gelden.

### Stappen

1. Initiatief (startpunt ontwikkeling nieuwbouw)
  - a. Visie duurzaamheid opstellen
  - b. Bepalen duurzaamheidsstrategie obv grondpositie  
Afhankelijk of de gemeente wel of geen grondeigenaar is, kunnen bepaalde maatregelen geëist worden of kunnen ze slechts door de gemeente gestimuleerd en gefaciliteerd worden. Belangrijke afweging voor de vervolgstappen.
    - i. Voorschrijven
    - ii. Stimuleren en faciliteren
  - c. Bepalen stakeholders/ betrokkenen (inzicht in de partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn). Analyse van partijen en hun belangen; kan noodzakelijk/ nuttig zijn bepaalde partijen bij het initiatief reeds toe te voegen.
    - i. Overheden: Rijk/Provincie/Waterschap/Gemeente/....
    - ii. Overige partijen: Ontwikkelaars/Natuur- en milieuorganisaties/Duurzaamheidsgroeperingen (corporaties)/Energiemaatschappij/Kennis instellingen/...
  - d. Bewustwording duurzaamheid: Welke stakeholder heeft welke drijfveer om te verduurzamen. Waarom is duurzaamheid belangrijk in deze ontwikkeling. Per stakeholder kan worden aangegeven welke drijfveer er is hoe dat de belangen wel of niet versterkt.
2. PVE Duurzaamheid
  - a. Basiskader en aanvullend ambitieniveau bepalen aan de hand van:
    - i. Checklist potentiële maatregelen eventueel onderbouwd met haalbaarheidstudies
    - ii. Checklist potentiële belemmeringen
  - b. Vastleggen ambities en afspraken: Wie, wat en hoe rekening houdend met juridisch kader.
    - i. vastleggen in akkoorden,
    - ii. anterieure overeenkomsten
3. Stedenbouwkundig plan en schetsontwerp
4. Gronduitgifte
5. Start traject en realisatie.
6. Verificatie duurzaamheidseisen door aannemer

### Organisatorische inbedding

#### Op projectgroep niveau

- Uitwerken duurzaamheidsniveau technisch, financieel en organisatorisch:
  - Woninggebonden: EPC 0, NOM
  - Gebiedsgebonden: GPR Stedenbouw.
- Inzichtelijk maken van fiscale voordelen voor duurzaam bouwen (ISDE, EIA, Groenlenen, etc)
- Interne doorrekening meerkosten duurzaamheid in projectontwikkelingskosten
- Vertaling in vervolgproces:
  - Organisatorisch:
    - o Gemeente en projectontwikkelaars:
      - Vastleggen intenties in duurzaamheidsparagraaf
      - Communicatie inrichten
  - Projectontwikkelaars:
    - o Vertaling in ontwikkelovereenkomst en koopovereenkomsten
    - o Optie NOM uitwerken

- Gemeenten: Toetsing en handhaving Bouwbesluit + check verificatie duurzaamheidseisen zoals aangeleverd door projectontwikkelaar.

| Projecten                                                     | Technisch                                                   | Contractueel                                                     | (Her)onderhandelen |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Meerpolder                                                    | Projecten 71, 75, 76, 77; ca 70 woningen                    | Particuliere ontwikkeling                                        | *                  |
|                                                               | Project 59.2 Meerwegzone: 5 vrije kavels                    | omgevingsvergunning verleend.                                    |                    |
|                                                               | Project 59.1 Meerwegzone: Bouwplan opgesteld.               | Overeenkomst gesloten.                                           |                    |
|                                                               | Project 90 Klapwijkse pieren: gebouw 3, 4 en 5.             | In september 2017 bestaande contract geactualiseerd vastgesteld. |                    |
|                                                               | Project 50 Meerweg: 8 vrije kavels                          | verkoop kavels                                                   | **                 |
|                                                               | Project 74 Naardermeerstraat: aanbesteding/gegund/          | Overeenkomst.                                                    |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Westpolder                                                    | Deelplannen 1,2,3 en 4 Oost afgerond                        | November 2016 (financieel) afspraken vastgelegd.                 |                    |
|                                                               | Deelplannen 5 en 7; in vergevorderd stadium van uitwerking. |                                                                  |                    |
|                                                               | Voor deelplan 6 en 4-West: Schetsfase.                      |                                                                  | ****               |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Rodenrijse Zoom                                               | 2 laatste appartementengebouwen; vergunning verleend.       | Bestaand contract                                                |                    |
|                                                               | Herontwikkeling TonCar: plan gereed                         | Contract                                                         |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| RvR woningen Groenzoom                                        | 4 kavels BovenBerkel I.                                     | Kavels reeds in verkoop + particuliere ontwikkeling              |                    |
|                                                               | ca. 42 RvR-rechten BovenBerkel II.                          |                                                                  | **                 |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Wilderszijde, Ambitiedoc. (10-, '17') bevat d                 | De Kade west: kavels                                        | Nog geen afspraken gemaakt.                                      |                    |
|                                                               | De Tuynen (ca 140 woningen): Begin.                         | De Tuynen:prijsvraag / afspraken staan vast.                     | ***                |
|                                                               | Gronden Tel: Begin.                                         | Situatie verg. bouwclaim                                         |                    |
|                                                               | Bouwclaimdeel BBGZ: Begin.                                  | Bouwclaim; afspraken maken binnen kader overeenkomst             |                    |
|                                                               | Eigen gronden KWS: Begin                                    | Particulier; afspraken nog te maken                              |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Parkzoom                                                      | Parkzoom 1: Vrijwel gereed.                                 | Overeenkomst.                                                    |                    |
|                                                               | Parkzoom 2 : Gereed.                                        | NVT                                                              |                    |
|                                                               | Parkzoom 3: Voor nog ca 100 woningen schetsontwerpfase.     | Swo 11-2016 ondertekend met vaste grondprijzen.                  | ****               |
|                                                               | Parkzoom 4: Bijna gereed.                                   | Nog een deellocatie in oriënterende fase.                        |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Vrije Kavels Boterdorp                                        | 1 vrije kavel                                               | verkoop 1 kavel                                                  |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| De Tuinen                                                     | De Tuinen West is vrijwel gereed.                           | Geen mogelijkheden meer.                                         |                    |
|                                                               | De Tuinen Oost is vrijdwel gereed.                          |                                                                  |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Centrumontwikkeling Berkel                                    | De ontwikkeling moet nog starten.                           | O.b.v. aanbesteding gegund                                       |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Landscheidingspark Horeca                                     | Plannen vergevorderd.                                       | Contract besluitvormingsgereed.                                  |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Ontwikkeling Hordijk                                          | Definitief Ontwerp/                                         | Anterieure overeenkomst in afrondende fase.                      |                    |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Driehoek Noordpolder                                          | Opstartfase                                                 | Particuliere ontwikkeling                                        | *                  |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Herontwikkeling Hergerborch                                   | Opstartfase.                                                | Particuliere ontwkkeling                                         | *                  |
|                                                               |                                                             |                                                                  |                    |
| Herontwikkeling voormalige bibliotheek<br>Notaris Kruytstraat | Omgevingsvergunningaanvraag loopt.                          | Overeenkomst                                                     |                    |

|                     |                                               |                                             |  |
|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
|                     |                                               |                                             |  |
| Burg. Hendrixstraat | Definitief Ontwerp/                           | Anterieure overeenkomst in afrondende fase. |  |
|                     |                                               |                                             |  |
| ASB locatie         | Definitief Ontwerp, omgevingsvergunning loopt | Anterieure overeenkomst in afrondende fase. |  |
|                     |                                               |                                             |  |

\* = Particuliere ontwikkeling, kun je in de gesprekken aan de orde stellen. Is afhankelijk van de ambities van ontwikkelaar. Wellicht klimaatadaptie afdwingbaar bij bestplanwijziging(?)

\*\* = Kavels nog niet in de verkoop, kunnen verkocht worden met extra eisen omtrent duurzaamheid. Mogelijk prijsaanpassing noodzakelijk.

\*\*\* = Is aanbesteding geweest in 2008. Uitgangspunten lastig te wijzigen zonder ook grondprijs te wijzigen. Dit kan niet ivm aanbesteding.

\*\*\*\* = Harde contractuele afspraken. Wel gesprekken over duurzame maatregelen voeren.

# MEMO



Aan  
Commissie Ruimte

Datum **5 december 2017**  
Onderwerp **Voortgangsrapportage HSL, RTHA, A16, V&V**  
Nummer **T17.40075**

Afdeling  
Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gauke van Rij, Tanja Dronkers, Maarten  
Batenburg  
Telefoon  
(010) 800 45 71  
E-mail  
gauke.van.rij@lansingerland.nl

| HSL                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CoRealisatie                        | OP 23 november heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van de CoRealisatiegroep. Besproken zijn een concept-rapport met de uitgangspunten over de vormgeving van de absorberende schermen, de vrijheid van materiaalkeuze van de absorberende schermen en de verdere planning. Om het tempo hoog te houden en elkaar goed geïnformeerd te houden, vindt de volgende corealisatie bijeenkomst op 13 december plaats.                                                   |
| Bestuurdersbijeenkomst CoRealisatie | Op 6 december heeft een bestuurlijke bijeenkomst plaatsgevonden met alle bestuurders die betrokken zijn in het corealisatieproces, te weten: de Stichting StopGeluidsOverlastHSL, Ministerie I&W, ProRail, Infrasppeed en de gemeente Lansingerland. Tijdens deze bijeenkomst is een Memorandum of Understanding ondertekend, waarin partijen aangeven hoe ze in het corealisatieproces samenwerken en wat ieders inbreng is. Dit document wordt op het RIS gezet. |

| Rotterdam The Hague Airport     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samenwerkingsagenda Regiodoelen | De BRR is bezig om de samenwerkingsagenda uit te werken in concrete acties. Als eerste op de planning staat een gesprek van de BRR met de directeur van RTHA (18 december). Ook is een verzoek ingediend bij de minister om het BRR-advies aan haar toe te lichten. Een datum hiervoor is nog niet gepland. |

| A16 Rotterdam      |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Buurtbijeenkomsten | De afgelopen weken heeft Rijkswaterstaat weer diverse Buurtbijeenkomsten georganiseerd. In dit stadium ligt het accent van de bijeenkomsten op de uitvoering van de snelweg in 2019 en de reeds gestarte voorbereidende |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>werkzaamheden. Belangrijke wens van veel bewoners is de coördinatierol van RWS. Het hebben van één aanspreekpunt maakt het voor veel inwoners makkelijker om vragen over de werkzaamheden, door verschillende partijen, te stellen. De gemeente ondersteunt deze wens en gaat daarover met RWS in overleg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Welstandsparagraaf A16 Rotterdam                  | <p>De Welstandsparagraaf A16 heeft t/m 27 november in zowel Rotterdam als Lansingerland ter inzage gelegen. In Rotterdam zijn enkele reacties binnengekomen, in Lansingerland niet. Na eventuele aanpassing van de paragraaf zal deze begin 2018 aan de gemeenteraden ter vaststelling worden aangeboden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Uitvoerings-, Bilaterale- en Vastgoedovereenkomst | <p>Zoals in de voortgangsrapportage van begin dit jaar al is aangegeven dienen er diverse overeenkomsten getekend te worden tussen de gemeente en Rijkswaterstaat. Deze overeenkomsten komen voort uit de eerder (2015) gesloten Inpassingsovereenkomst met Rijkswaterstaat en het Regionaal Uitvoeringsprogramma tussen de regiopartijen. Allereerst is er de Uitvoeringsovereenkomst (UVO). In de UVO worden afspraken gemaakt over de condities waaronder de directe omgeving van de nieuwe snelweg wordt aangelegd zoals bijv. de breedte van de diverse over te dragen fietspaden, type verlichting, aan te leggen ecologische voorzieningen etc., maar ook afspraken over het bouwverkeer en de bouwcommunicatie (uitvoeringsfase) en afspraken over nieuwe eigendoms- en beheergrenzen. Naast een UVO wordt er ook een Bilaterale Overeenkomst (BO) gesloten met RWS. In deze BO worden de voorwaarden (uitvoering en financieel) vastgelegd voor een aantal projecten die geen direct onderdeel vormen van het Tracébesluit A16 Rotterdam, maar die de regio/LL wel mee wil laten nemen in het project. Dit geldt voor die zaken die zijn vastgelegd in het Regionaal Uitvoeringsprogramma (bijv. extra fietspaden) maar ook voor de door Lansingerland gewenste onderdoorgang N209/verbinding Park de Polder-Triangelpark en de inrichting van de kruising Bergweg-Zuid/Tunnelmond-Entree Lage Bergse Bos. In de BO worden tevens afspraken gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke lasten. Tot slot wordt er een vastgoedovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd onder welke condities bepaalde gemeentelijke gronden (al dan niet tijdelijk) worden overgedragen aan RWS.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | De overeenkomsten worden naar verwachting in het College van B&W van 19 december bekrachtigd, waarna de gezamenlijke ondertekening door de regiopartijen in de Bestuurlijke Afstemgroep van 24 januari zal plaatsvinden. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkeer en vervoer</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MIRT                      | <p>Op 6 december was het Bestuurlijk Overleg MIRT (Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport) tussen de regio en het Rijk. Onderwerp van gesprek zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De bevindingen van het MIRT-onderzoek Bereikbaarheid Rotterdam - Den Haag dat dit jaar is afgerond.</li><li>- De afspraken rond het vervolg in de vorm van een Gebiedsprogramma. Naar verwachting worden voor een aantal deelgebieden vervolgspraken gemaakt voor verdere studie.</li></ul> <p>U wordt apart geïnformeerd over de besluitvorming in dit BO MIRT.</p> |
| Keervoorziening E-lijn    | <p>Op 15 november heeft de Bestuurscommissie Vervoersautoriteit besloten tot het uittrekken van 3,5 miljoen euro extra voor de keervoorziening van lijn E ten noorden van Pijnacker Zuid. Hiermee komt de realisatie van een spitsfrequentieverhoging op Lijn E een stuk dichterbij. De komende twee jaar volgt, in samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de uitwerkingsfase.</p>                                                                                                                                                                                         |

Met een vriendelijke groet,

Jeroen van der Linden  
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

## **Adviescommissie Vervoersautoriteit MRDH – 15 november 2017**

Terugkoppeling naar commissie Ruimte

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Hierbij geven wij u een terugkoppeling van de belangrijkste punten van de vergadering van de Adviescommissie Vervoersautoriteit MRDH.

Het betreft de zomerdienstregeling van metro E-lijn en een rondvraag over de OV-tarieven binnen de MRDH.

Met vriendelijke groet,

Juval Pat El

Jan Pieter Blonk

### Zomerdienstregeling

Hieronder onze inbreng tijdens de vergadering van de AcVa MRDH van 15 november 2017. Zowel Dick van Sluis (lid Bestuurscommissie Vervoersautoriteit MRDH) als Christel Mourik (directeur OV MRDH) hebben aangegeven dat de financiën ontbreken om de zomerdienstregeling af te schaffen. Verder heeft de RET aangegeven dat het allemaal wel meeviel.

Ook onze tussenoplossing, om de zomerdienstregeling te beperken tot de middelste vier weken van de zomervakantie van de basisscholen, werd door hen afgeraden. Wij, als delegatie vanuit Lansingerland, hebben geen enkele steun gekregen van de andere aanwezige 21 gemeenten. De vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam waren afwezig. Er is zodoende geen advies uitgebracht aan de Bestuurscommissie MRDH om de zomerdienstregeling in 2018 te beperken.

Voorzitter,

*Ik wil graag beginnen met de RET en de Bestuurscommissie te bedanken voor de uitgebreide reactie op mijn adviesvoorstel.*

*Als er zoals afgelopen zomer en de zomer van 2016, in het bijzonder tijdens de ochtend- en avondspits, de sociale media overspoeld worden met klachten, dat de metro op de E-lijn mudvol is en er niemand meer bij kan, dat het AD daar over schrijft en dat TV Rijnmond er een reportage over maakt, kun je dat niet afdoen, zoals de RET doet, dat op basis van gemiddelden de normbezetting niet is overschreden.*

*De RET en de MRDH kunnen ter verdediging aan de hand van deze gemiddelden toch niet zeggen dat dit klantvriendelijk is.*

*Er zijn tijdens de spitsuren op de E-lijn extra metro's ingezet, geeft de RET aan. En dat is goed. Maar waarom niet tot aan Den Haag Centraal doorrijden? En zijn die extra metro's wel op de juiste tijdstippen ingezet? Hoe kan het anders dat er zoveel klachten zijn in de eerste twee weken en de laatste week van de zomerdienstregeling?*

*Er van uitgaande dat de OV-vervoerders mijns inziens vraaggericht moeten werken, zal dus door hen adequaat moeten worden ingespeeld om pieken in de vraag van vervoer op te kunnen vangen.*

*Voorzitter ik heb in de vorige vergadering mijn vragen richting de heer v.d. Sluis van de Bestuurscommissie genuanceerd. Ik heb toen in de remise van de RET in de Beverwaard aangegeven dat de pijn vooral in de eerste twee weken en de laatste week van de zomerdienstregeling zit en dat de Bestuurscommissie zich wat mij betreft daar op kan*

richten. Met andere woorden beperk de zomerdienstregeling tot vier weken i.p.v. zeven weken. Misschien dat daar als nog op kan worden ingegaan.

*Ik zie ook in de toelichting die wij hebben ontvangen dat de RET de reizigersaantallen blijft monitoren om te bekijken of de zomerfrequentie blijft volstaan. Er wordt aangegeven, dat als daar aanleiding toe is, de RET dan in het kader van de normale vervoerplannenprocedure een voorstel kan doen binnen de financiële kaders van de MRDH om de frequentie in de zomerperiode te verhogen. Verder wordt aangegeven dat aanvullend op metrolijn E nog enkele aanvullende ritten kunnen worden gereden in de spitsen, met name in de eerste week van de vakantiedienstregeling. Ik denk dat het verstandig is dit ook in de tweede week en de laatste week van de zomerdienstregeling te doen.*

*In De Telegraaf stond afgelopen maandag een artikel met de kop "Zomerdienstregeling moet korter." Dat zegt het OVLoket, de ombudsman voor beter ov. Zij hebben veel klachten ontvangen over de speciale dienstregelingen.*

*Voorzitter, mijn voorkeur is de zomerdienstregeling op de E-lijn te beperken tot vier weken. Ik denk dat dat organisatorisch eenvoudiger is, dan als er noodzaak toe is extra metro's in te zetten. Het is ook voor de reiziger beter.*

*Kort samengevat: Mijn voorstel is om de zomerdienstregeling m.i.v. 2018 te beperken tot vier weken, de middelste vier weken van de zomervakantie van de basisscholen binnen de MRDH en dit te verwoorden in een advies aan de Bestuurscommissie.*

#### Rondvraag over de OV-tarieven in de MRDH

Het antwoord van de Bestuurscommissie is opgenomen in het document waarin de vragen staan. Als de antwoorden van de BcVa MRDH voor de leden van de commissie Ruimte aanleiding is dat wij hier in de eerstvolgende vergadering van de AcVa MRDH vragen over moeten stellen, horen wij dat graag tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 11 december.

Geachte voorzitter,

*Dinsdagochtend 7 november heb ik via RTV Rijnmond de lijst met RET OV-tarieven 2018 ontvangen. Het secretariaat van de Adviescommissie Vervoersautoriteit heb ik die ochtend aangegeven dat ik in de vergadering van de adviescommissie van 15 november vragen wil stellen aan het lid van de Bestuurscommissie Vervoersautoriteit, die gewoonlijk aanwezig is bij de adviescommissie.*

*Het basistarief gaat van € 0,89 naar € 0,90 en het tarief per kilometer gaat met 0,2 cent omhoog naar 13,9 cent. Het kilometertarief bij de HTM gaat ook met 0,2 cent omhoog naar 15,7 cent.*

*Deze verhogingen zijn te billijken, echter het blijft vreemd dat binnen het gehele MRDH gebied met verschillende kilometertarieven wordt gewerkt.*

*Wel een aantal vragen aan de Bestuurscommissie Vervoersautoriteit MRDH over bijzondere tarieven die in de RET lijst staan.*

**ANTWOORD:** een groot deel van de antwoorden op uw vragen blijkt uit de tariefaanvraag 2018 van de RET. De is openbaar beschikbaar en kunt u terugvinden via onderstaande link: [https://mrdh.nl/system/files/vergaderstukken\\_/04.5\\_Bijlage%203%20-%20Tarief-%20en%20productvoorstel%20RET\\_0.pdf](https://mrdh.nl/system/files/vergaderstukken_/04.5_Bijlage%203%20-%20Tarief-%20en%20productvoorstel%20RET_0.pdf)

1. *Waarom wordt het RET 1 uur kaartje van 3 euro afgeschaft en vervangen door een duurder 2 uur kaartje van 3,50 euro?*

Veel werkenden reizen 's ochtends met het OV 1 uur kaartje naar hun werk en aan het einde van de middag met ook weer met een 1 uur kaartje terug. Hun reis duurt korter van een uur. Totaal 6 euro per dag en dat wordt nu 7 euro. Deze reizigers zijn dus elke dag weer een euro per dag duurder uit. Dit een verhoging van bijna 17%

**ANTWOORD:** RET heeft bij haar tarievenplan 2018 (o.a.) een voorstel ingediend om het aanbod van losse kaartjes aan te passen, wat betekent dat alleen nog een RET 2-uur kaartje als los (wagen)kaartje verkrijgbaar is. De BCVa van de MRDH heeft daarmee ingestemd. Met dit voorstel wordt voor de reiziger het aanbod vereenvoudigd en wordt feitelijk meer (kilometers en tijd) geboden voor een gelijk bedrag. Immers, met toepassing van de landelijke tarieven Index (LTI, 1,13%) had de prijs van een RET 1 uur kaartje ook op €3,50 uitgekomen.

2. Per 1 januari 2017 zijn ook al de 2 en 3-dagenkaarten afgeschaft. Waarom heeft de RET dit gedaan?  
Voor mensen die in deeltijd werken betekende dit een forse stijging van de maandelijkse reiskosten. Ook voor toeristen waren dit aantrekkelijke kaarten om met bus, tram, metro en boot de stad Rotterdam en de regio te bekijken.

**ANTWOORD:** vanwege zogenaamd 'oneigenlijk gebruik' zijn de RET 2- en 3 dagenkaarten in 2017 uit het assortiment gehaald. In 2018 worden deze opnieuw in het assortiment opgenomen om voor het toenemend aantal toeristen een passend aanbod te bieden. Dit product zal enkel op de zakelijke markt verkrijgbaar zijn.

3. Heeft de Bestuurscommissie ingestemd met deze beide maatregelen?
  - a. Zo ja, waarom heeft de Bestuurscommissie de Adviescommissie niet om advies gevraagd of hierover actief geïnformeerd?

**ANTWOORD:** de BCVa heeft op 25 oktober 2017 de tarieven vastgesteld, conform de aanvraag van de RET. Een besluit over tarieven in het OV is niet advies plichtig. Wel is het METROCOV – het MRDH reizigersplatform - actief betrokken en om advies gevraagd. Zij adviseerden positief.

Nog een enkele andere vraag over de abonnementen.

De prijs van abonnementen worden nog steeds op basis van de oude zone-indeling vastgesteld, waar je als klant bij aanschaf van zo'n abonnement niet uitkomt zonder de hulp van de klantenservice. De site (in mijn geval die van de RET) is volstrekt onduidelijk als je een maandabonnement van bijvoorbeeld metrostation Rodenrijs naar Scheveningen wil kopen.

De technologie van de OV chipkaart maakt het mogelijk om abonnementen af te schaffen en de daarbij behorende kortingen te verwerken op de OV chipkaart op basis van hoe meer kilometers met het OV worden gemaakt hoe meer korting de reiziger krijgt.

4. Is de Bestuurscommissie bereid te onderzoeken of het klantvriendelijker is om de abonnementkorting om te zetten in een kilometerkorting en deze korting te laten afhangen van het aantal gereisde kilometer in het OV?

**ANTWOORD:** Uw voorstel zal worden meegenomen als een van de vele opties bij het ontwikkelen van een nieuw MRDH tarievenhuis. Ook werken de gezamenlijke vervoerders actief aan het door ontwikkelen van hun producten aanbod, o.m. het regio abonnement.