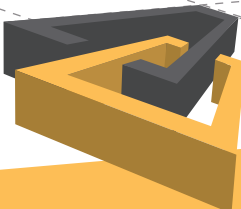


# **BESTEMMINGSPLAN**

## **NOORDPARK**



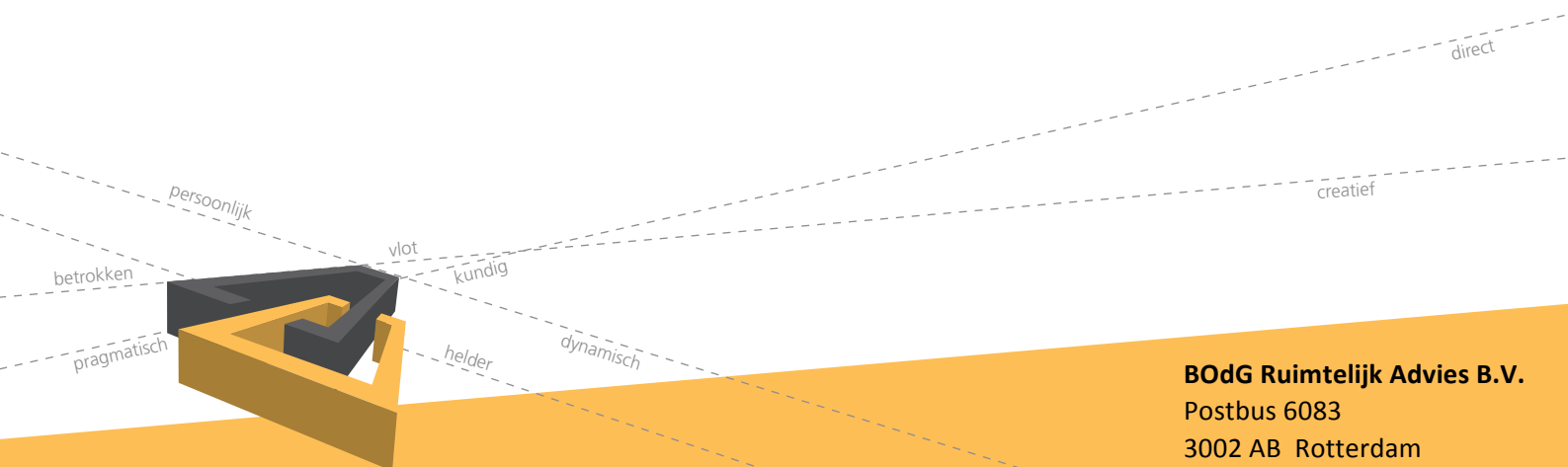


# BESTEMMINGSPLAN

## NOORDPARK

voorontwerp:	14 februari 2011
ontwerp:	17 februari 2012
vaststelling:	3 oktober 2012

NL.IMRO.0627.bpnoordpark-0401





# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING



## I. TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding .....	11
1.2 Ligging en begrenzing .....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	12
1.4 Gekozen planopzet .....	13
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>15</b>
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	17
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Bestaande situatie .....	21
3.2 Projectbeschrijving .....	23
3.3 Verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen .....	25
<b>4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN .....</b>	<b>29</b>
4.1 Water .....	29
4.2 Geluidhinder .....	32
4.3 Luchtkwaliteit .....	33
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.5 Externe veiligheid .....	36
4.6 Bodem .....	37
4.7 Archeologie.....	38
4.8 Ecologie .....	38
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>41</b>
5.1 Inleiding .....	41
5.2 De opzet van de planregels .....	41
5.3 Handhaving.....	43
<b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>45</b>
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro .....	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
6.3 Financiële uitvoerbaarheid .....	46



# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

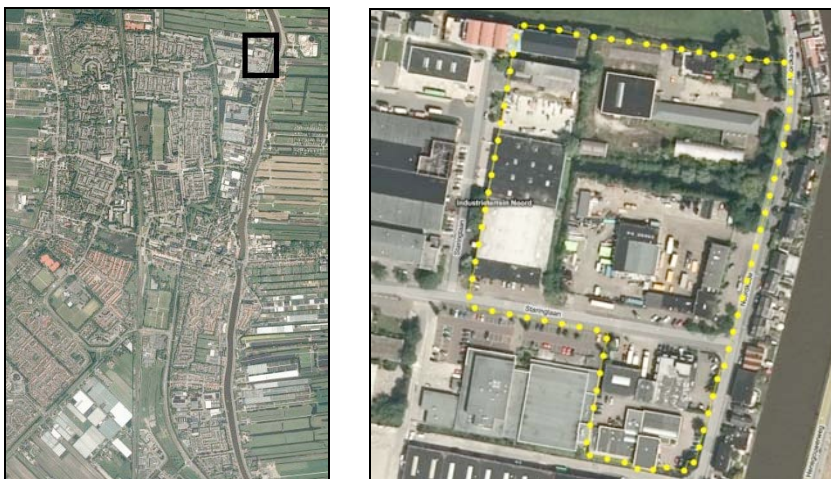
Het bedrijventerrein Noordkade is een traditioneel bedrijventerrein aan de noord/oost rand van Waddinxveen en ligt tussen de Gouwe en enkele woongebieden. Het terrein is vanaf de jaren '50 van de 20<sup>e</sup> eeuw ontwikkeld aan de rand van het dorp, maar door de woningbouw (Oranjewijk en Vondelwijk) geleidelijk binnen de bebouwingsgrenzen komen te liggen. Omdat het terrein functioneel verouderd is en vooral de bereikbaarheid niet meer volstaat, zijn al meerdere bedrijven verhuisd of hebben daarvoor plannen gemaakt.

Door de genoemde ontwikkelingen is een ongewenste ruimtelijke situatie ontstaan. Zo leidt de bestaande leegstand tot verrommeling en dat doet afbreuk aan de waarde en het aanzien van het terrein. Daarbij geldt dat de leegstand niet tijdelijk is. Daarnaast heeft de zich ontwikkelde functiemenging tot gevolg gehad dat bedrijven en (bedrijfs)woningen dicht op elkaar staan, op basis waarvan enkele hinderlijke situaties aanwezig zijn.

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft eind 2006 ingezet op de transformatie van het terrein tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Uitgangspunt daarbij was dat de initiatieven vanuit de markt moesten komen. Het eerste voornemen tot transformatie is het project Noordpark, waarbij Veenstede vastgoedontwikkeling in samenwerking met VOS Plan is gestart met de ontwikkeling van de percelen Noordkade 100-106. Deze ontwikkeling behelst de bouw van 89 woningen. Op zowel het meest noordelijk gelegen deel als aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie worden appartementencomplexen gerealiseerd. Hoewel voor deze ontwikkeling al een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is doorlopen en ook de vereiste bouwvergunningen zijn verleend, wordt het wenselijk geacht om deze ontwikkeling in een bestemmingsplan op te nemen. Dit bestemmingsplan, waarin tevens een aantal omliggende bedrijven wordt meegenomen, voorziet daarin.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat de percelen van de voormalige bedrijven Airproducts en Noordegraaf, te weten de percelen Noordkade 100-106 te Waddinxveen. Verder zijn ook de percelen van de omliggende bedrijven (zuid- en westzijde) in het plan opgenomen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de weg "Noordkade" met zijn kenmerkende lintbebouwing langs de Gouwe. Aan de zuid- en westzijde sluit het plangebied aan op het bedrijventerrein Noordkade. De noordzijde grenst aan de open Voorofsche polder, een landelijk weide- en natuurgebied. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

### 1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Noordkade 1996". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen op 27 november 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 29 april 1997.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' toegekend. Voor het perceel van de voormalige garage Noordegraaf geeft het plan aan dat (gedeeltelijk) volumineuze detailhandel wordt toegestaan, terwijl ten aanzien van het perceel van Airproducts is voorzien in de mogelijkheid om een categorie 4 bedrijf te vestigen. Dat hangt samen met het gegeven dat Airproducts als zodanig kon worden aangemerkt. Op de gronden van de omliggende bedrijven is voorzien in de mogelijkheid om categorie 3 bedrijven te vestigen, met dien verstande dat in de voorschriften een zonering ten opzichte van woningen wordt voorgeschreven (artikel II.3 lid 3).



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Noordkade 1996".

Zoals aangegeven is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend (september 2009) ten behoeve van de realisatie van 89 woningen, waarna ook de benodigde bouwvergunningen zijn afgegeven. Hoewel de bouw van (een deel van) de woningen pas medio 2010 is aangevangen<sup>1</sup>, wordt deze vergunde woonbebouwing als bestaande situatie aangemerkt en ook als zodanig vastgelegd. De bedrijven direct ten zuiden en ten westen van de woningen worden als zodanig bestemd, waarbij de geldende planologische regeling wordt geconsolideerd.

#### **1.4 Gekozen planopzet**

Het onderhavige bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkelingen. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding (plankaart). Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Waddinxveen, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008). Omdat het plan zowel de bestaande bedrijven als de ontwikkelde woningen als zodanig bestemt, is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

---

<sup>1</sup> Op 24 juni 2010 is de eerste paal geslagen.



## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Waddinxveen en in het bijzonder die voor woningbouw.

### 2.1 *Nationaal beleid*

#### *Nota Ruimte*

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden.

Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt ‘decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet’. Het accent ligt daarbij op ‘ontwikkeling’ in plaats van op ‘ordening’. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo geldt bijvoorbeeld dat géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten (“de veroorzaker betaalt”).

#### *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid*

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een ‘Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid’ vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

De hierboven genoemde AMvB is de zogenaamde “AMvB Ruimte” welke thans in ontwikkeling is. Deze AMvB wordt in twee rondes (tranches) tot stand gebracht. De eerste tranche bevat, zoals al is aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand Rijksbeleid. Enkele van deze beleidsstukken zijn de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

## 2.2 **Provinciaal beleid**

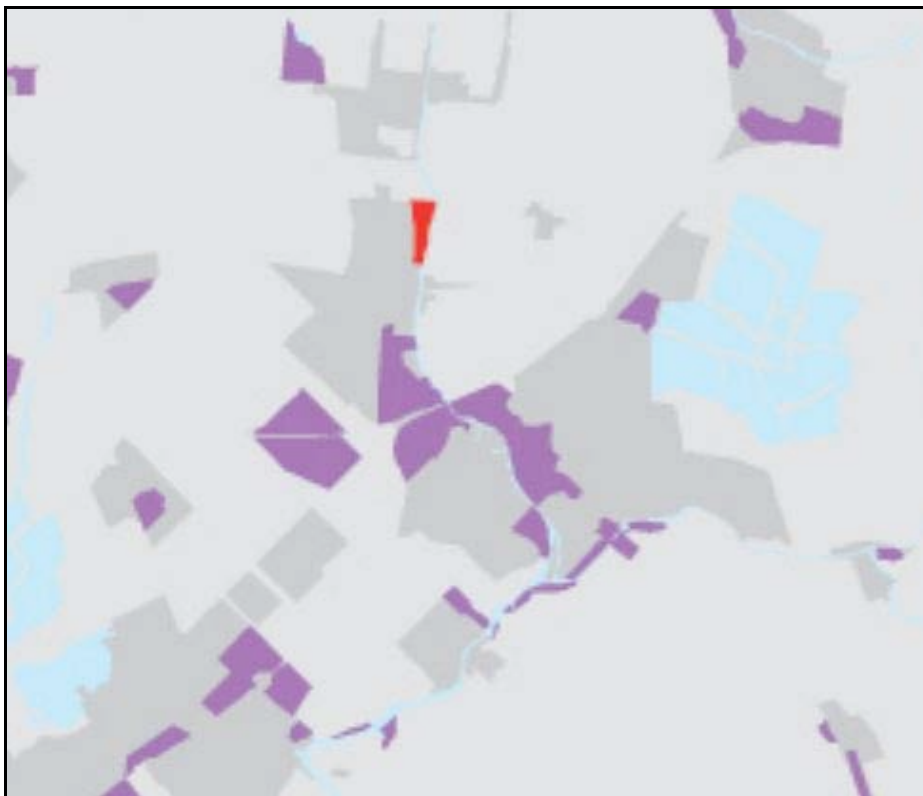
### *Visie op Zuid-Holland*

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van (onder andere) het streekplan Zuid-Holland Oost en de nota 'Regels voor Ruimte'.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Het bedrijventerrein Noordkade is in de Visie als transformatiegebied aangegeven. Daarbij wordt opgemerkt, dat de bedrijventerreinprogrammering voor de regio in principe voldoende mogelijkheden voor de uit te plaatsen bedrijven biedt.



Afbeelding 3: Uitsnede "kaart 6 - bedrijventerreinen" behorende bij de provinciale verordening.



Uit kaart 4 van de Verordening kan opgemaakt worden, dat het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het nationaal landschap "Groene Hart". Dit betekent dat in een bestemmingsplan alleen ontwikkelingen mogelijk gemaakt mogen worden, die de kernkwaliteiten van het gebied behouden of versterken. Gezien het feit dat het bestemmingsplangebied niet is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur, het binnen de bebouwingscontour is gelegen en in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden, wordt geconcludeerd dat de aanwezige kernkwaliteiten behouden blijven.

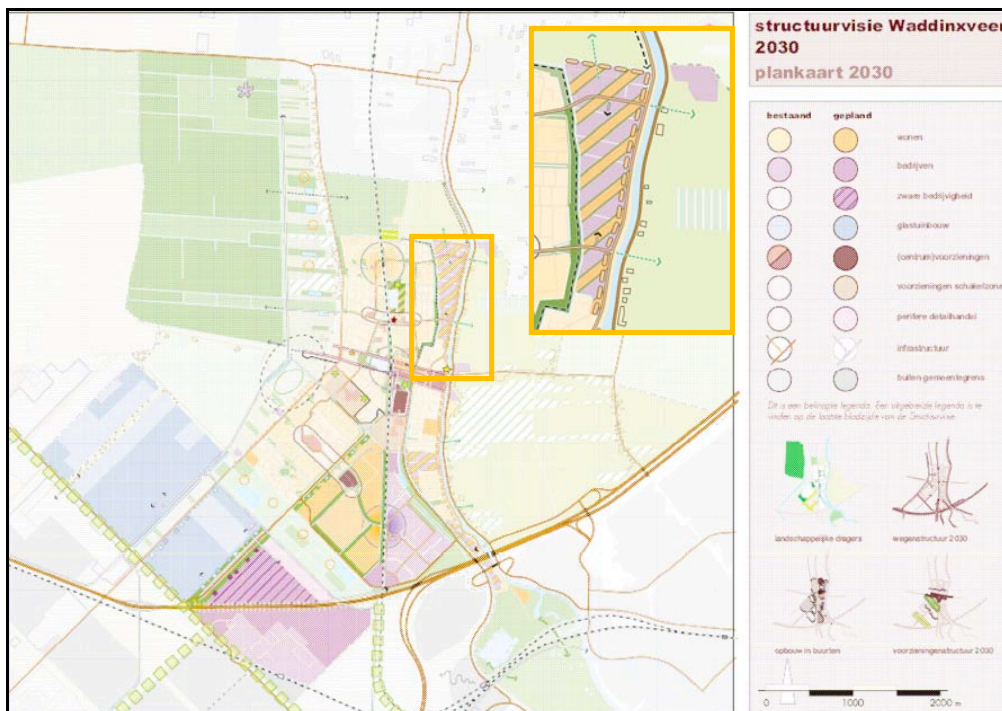
### 2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

#### *Bestuursovereenkomst Rijn-Gouwe-Lijn*

Alle gemeenten langs het traject van de RijnGouwelijn-Oost hebben in juli 2005 een eerste bestuursovereenkomst ondertekend. Daarin zijn afspraken vastgelegd over onder andere de financiële bijdrage, de risicoverdeling en de planning betreffende de Rijn-Gouwe-Lijn. Sindsdien heeft de provincie Zuid-Holland in aparte bestuursovereenkomsten nog aanvullende afspraken gemaakt, waaronder ook met de gemeente Waddinxveen. In deze aanvullende overeenkomst is vastgelegd dat de provincie in beginsel instemt met de transformatie van het bedrijventerrein Noordkade naar een woon- en werkgebied. Voorwaarden zijn echter dat deze transformatie voor rekening en risico van de gemeente Waddinxveen komt en dat de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Noordkade vervangende ruimte wordt aangeboden op bedrijventerreinen in de Zuidplaspolder of elders in de regio.

#### *Structuurvisie Waddinxveen*

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 20 december 2006 de gemeentelijke Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. De visie doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten. Het bedrijventerrein Noordkade is in de structuurvisie als potentieel transformatiegebied aangemerkt.



Afbeelding 4: Uitsnede Structuurvisie Waddinxveen 2030.

Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt volgens de visie bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de 'menselijke maat', de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen.

#### *Transformatie Noordkade*

Op 27 september 2006 heeft de gemeenteraad van Waddinxveen de Nota uitgangspunten en randvoorwaarden Transformatie Noordkade vastgesteld. Deze nota is opgesteld vanwege de zichtbare veroudering en verslechtering van het bedrijventerrein en dient als leidraad voor functieveranderingen die zich de komende jaren zullen voordoen. Ten minste, de gemeente Waddinxveen acht deze functieverandering wenselijk en zal hieraan (planologische) medewerking verlenen, onder voorwaarde dat een aanvaardbaar ontwikkelplan wordt ingediend. De beoogde functieverandering van het gebied wordt samengevat onder de term "transformatie".

Het proces van functiewijziging of transformatie zal een langdurig proces zijn. Door het vaststellen van de randvoorwaarden en de uitgangspunten waarbinnen de transformatie zich dient af te spelen, wordt het kader gecreëerd waarbinnen particuliere initiatieven kunnen worden gefaciliteerd. Het uitgangspunt is immers zelfrealisatie of realisatie door derden, hetgeen enerzijds voortkomt uit bestaande grondposities en anderzijds uit het feit dat Waddinxveen slechts een beperkt actief verwervingsbeleid kan voeren.

De vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten hebben betrekking op diverse thema's die van belang zijn bij de herontwikkeling van een gebied. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de thema's 'ruimtelijke structuur', 'stedenbouw & architectuur', 'verkeer en bereikbaarheid', 'wonen en werken' en diverse milieuthema's. Daarnaast is bij de bestuurlijke behandeling opgemerkt dat de rechten van de (destijds) bestaande bedrijven zullen worden gerespecteerd, hetgeen betekent dat de aanwezigheid van de bedrijven het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen vormt.

Hoewel de Nota primair gericht is op de bestuurlijk voorgestane functieverandering, wordt eveneens aangegeven dat kleinschalige bedrijvigheid en kantoren behouden kunnen blijven. Met het oog op het behoud van zulke functies kunnen mogelijk maatregelen in de zin van herstructurering doorgevoerd worden, bijvoorbeeld ten behoeve van een betere verkaveling dan wel positionering van bedrijven. Het eindresultaat hiervan is dat een aantrekkelijk woon- en werkgebied ontstaat.

#### *Woonvisie*

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 16 februari 2005 een Woonvisie vastgesteld. In deze visie worden aanbevelingen gedaan voor het gemeentelijke beleid op het gebied van het wonen voor de korte en middellange termijn tot 2010. Belangrijke aanbevelingen voor het te voeren beleid in bedoelde periode zijn:

- het voorzien in de woningbehoefte voor verschillende doelgroepen;
- het inzetten op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving;
- het realiseren van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten krijgt de voorkeur;
- doorstroming dient bevorderd te worden met de bouw van meer duurdere woningen;
- de woningproductie vindt plaats op (onder andere) inbreidingslocaties.

Het bouwproject Noordpark past binnen de Woonvisie, aangezien het volledig tegemoet komt aan bovenstaande aanbevelingen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling van de gemeente Waddinxveen om tot 2010 minimaal 350 woningen per jaar te realiseren.

#### *Groenstructuurplan*

Vanuit de huidige groenstructuur is een achttal ruimtelijke ontwikkelingsambities geformuleerd in het Groenstructuurplan (2004). De ambities geven weer hoe in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van Waddinxveen versterkt kan worden door de ontwikkeling van nieuwe groenelementen. Het gaat hierbij niet om op zichzelf staande ontwikkelingen die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden, maar om ambities die een plek krijgen in afzonderlijke stedenbouwkundige uitwerkingen, zoals die van het Noordpark.

#### *Verkeersvisie en mobiliteit*

De verkeersvisie Waddinxveen (raad februari 2006) geeft aan hoe de gemeente Waddinxveen de komende jaren het verkeersbeleid vorm gaat geven. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het buiten Waddinxveen omleiden van verkeer dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft. Daardoor ontstaat ruimte op de wegen in Waddinxveen om de verkeersgroei als gevolg woningbouwprojecten en het nieuwe centrum op te kunnen vangen. De maatregelen die in de verkeersvisie worden voorgesteld zijn verdeeld in korte termijn maatregelen (2006-2013), middellange termijn maatregelen (2013-2018) en lange termijn maatregelen (na 2018). De termijnen zijn gekoppeld aan belangrijke ontwikkelingen binnen en buiten Waddinxveen. Op de lange termijn is de nieuwe Westelijke Randweg onmisbaar voor Waddinxveen. De verkeersvisie zelf is geen besluit tot aanleg van wegen. Voor elk van de maatregelen in de verkeersvisie zal een separaat besluitvormingstraject gevolgd moeten worden voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

#### *Vrachtwagencirculatieplan Waddinxveen*

Na de vaststelling van bovengenoemde verkeersvisie is besloten om aanvullend onderzoek te verrichten naar verbeteringen op het terrein van verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Daarbij ging de aandacht tevens uit naar een verkeerscirculatieplan voor vrachtverkeer binnen de gemeente. Om te komen tot een adequate vrachtwagencirculatie in en om Waddinxveen, is in het vrachtwagencirculatieplan een strategie voor de korte en langere termijn opgenomen. Een dergelijke aanpak heeft als voordeel dat op korte termijn de overlast door vrachtverkeer in de meest kwetsbare straten en gebieden kan worden aangepakt. Door middel van monitoring kan tussendoor steeds de effectiviteit van de maatregelen worden vastgesteld. Meer ingrijpende maatregelen op lange termijn worden dan alleen genomen als een minder ingrijpende aanpak onvoldoende effectief blijkt. De strategie is hiermee flexibel en biedt ruimte voor tussentijdse bijstelling.

Met bovenstaande strategie als uitgangspunt, is in het vrachtwagencirculatieplan een aantal te nemen maatregelen voor de korte termijn geformuleerd. Voor de omgeving van de Hefbrug is besloten dat doorgaand vrachtverkeer verplicht wordt om via de Coenecoopbrug te rijden. Vrachtwagens met bestemming bedrijventerrein Noordkade zullen via deze brug of via Boskoop (N455) het gebied moeten bereiken.

#### *Welstandsbeleid*

In de gemeentelijke Welstandsnota van mei 2004 zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit, de architectonische-

en de ruimtelijke kwaliteit, zoals die in de bestaande situatie (dat wil zeggen mei 2004) wordt aangetroffen. De locatie behoort tot het reguliere welstandsniveau. De welstandsnota geldt in aanvulling op de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals opgenomen in de eerder beschreven Transformatienota Noordkade. In het kader van de eerder doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO is het plan reeds aan de welstandscriteria getoetst en akkoord bevonden.

## 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 3.1 *Bestaande situatie*

Het bestemmingsplangebied is gelegen op het bestaande bedrijventerrein Noordkade, welk terrein aan de noord-oostzijde van de kern Waddinxveen is gelegen. Het betreft een traditioneel gemengd terrein, is in totaal ongeveer 30 hectare groot en is gelegen aan de rivier de Gouwe. Aan de oostkant wordt het gebied begrensd door de gelijknamige verbindingsweg Noordkade en aan de westzijde door de woningbouw van Oranjewijk en Vondelwijk. Het terrein is destijds ontwikkeld aan de rand van de bebouwde kom, maar als gevolg van genoemde woningbouwontwikkeling aan de westzijde ligt het terrein helemaal binnen de bebouwingsgrenzen van Waddinxveen. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt veelal plaats via de provinciale weg N207.

Het bedrijventerrein Noordkade is een langgerekt gebied met een ruimtelijke structuur die wordt gekenmerkt door specifieke grenzen. Het gebied is op te delen in verschillende gebieden met eigen kenmerken, kwaliteiten en toekomstbeelden:

- Oostzijde ten oosten van de Noordkade: kenmerkende lintbebouwing langs de Gouwe; er zijn woningen met twee voorkanten (dit geldt voor woningen gelegen tussen de Gouwe en de Noordkade). Handhaving van de beeldbepalende structuur is essentieel. Waar mogelijk zal de verbetering van de kwaliteit van de bebouwing bevorderd moeten worden. Onder meer door niet het gehele lint in te vullen met bebouwing maar eveneens doorzichten op het landschap/Bloemendaalse polder op diverse plekken te behouden. Ook de aanwezige openbare ruimten langs de Noordkade aan de Gouwekant dienen in principe behouden te blijven.
- Oostzijde ten westen van de Noordkade: afwisselende bebouwing met belangrijke groenelementen en laaggelegen kavels zijn aanwezig. Bestaande kwaliteiten (bebouwing, groen, entrees) dienen behouden te blijven en versterkt te worden. Dit betreft ook het terugbrengen/verbeteren van de waterkwaliteit.
- Westzijde: de hooggelegen Putterringvaart vorm een fraaie begrenzing van het gebied Noordkade. Dit deel bevat een interessante groenstructuur met een wandelpad. De rand langs de groenzone/ Putterringvaart is een kwetsbaar gebied, dat met zorg behandeld dient te worden. Het is wenselijk dat deze groenzone openbaar blijft.
- Noordzijde: dit deelgebied vormt de grens tussen de bebouwing en het landelijk weidegebied (Voorofsche Polder). Dit is een natuurgebied in eigendom bij het Zuid-Hollands Landschap. De kwaliteit van de bebouwing op de grens is bepalend voor de entree van Waddinxveen.
- Zuidzijde: Hier bevindt zich de overgang tussen woningen en bedrijfsbebouwing. De overgang wordt gekenmerkt door schaalverandering. Doel is het versterken van wonen in de toekomst, aansluitend op de schaal van de woningen.

Wanneer ingezoomd wordt naar het bestemmingsplangebied komt naar voren dat deze aan de noordzijde begrensd wordt door de Voorofsche polder. Dit is een landelijk weide- en natuurgebied en betreft een onverstoord veenweiderestant tussen Waddinxveen en Boskoop. De west- en zuidzijde van het plangebied worden gevormd door het bedrijventerrein Noordkade. De oostzijde sluit aan op de weg de Noordkade, welke gekenmerkt wordt door lintbebouwing. Deze bebouwing kent een grote mate van verscheidenheid in bouwvolumes en bouwstijlen. Individuele dicht tegen elkaar aan gesitueerde vrijstaande woningen, geschakelde eenvoudige woningen en recentelijk gerealiseerde kleinschalige nieuwbouw- projecten

wisselen elkaar af. Op het te ontwikkelen deel van het plangebied stond (medio 2010) nog de nodige bedrijfsbebouwing. Het terrein was grotendeels verhard en in de noordoosthoek was een voormalige bedrijfswoning gesitueerd.



Afbeelding 5: Schematische weergave bestaande situatie en voormalige bebouwing (april 2010).

Ten behoeve van de realisatie van de bouwplannen is de bestaande bebouwing inmiddels volledig gesloopt. Afbeelding 5 betreft een situatietekening van de beschreven situatie en een aantal foto's van de reeds gesloopte bebouwing. Op de tekening zijn de bedrijfspanden van de voormalige bedrijven Air Products en Noordegraaf (donker) weergegeven.

De voormalige panden van Airproducts en Noordegraaf zijn tot voor de sloopwerkzaamheden bewoond geweest in het kader van antikraak. Gedeelten van het buitenterrein werden gebruikt voor de opslag van apparatuur en bedrijfswagens van het naastgelegen bedrijf Party Service Gertjan van der Loo. Aan de zijde van de Noordkade konden auto's worden geparkeerd. Afbeelding 6 toont de situatie in februari 2012. Inmiddels is een groot deel van de woningen in aanbouw.



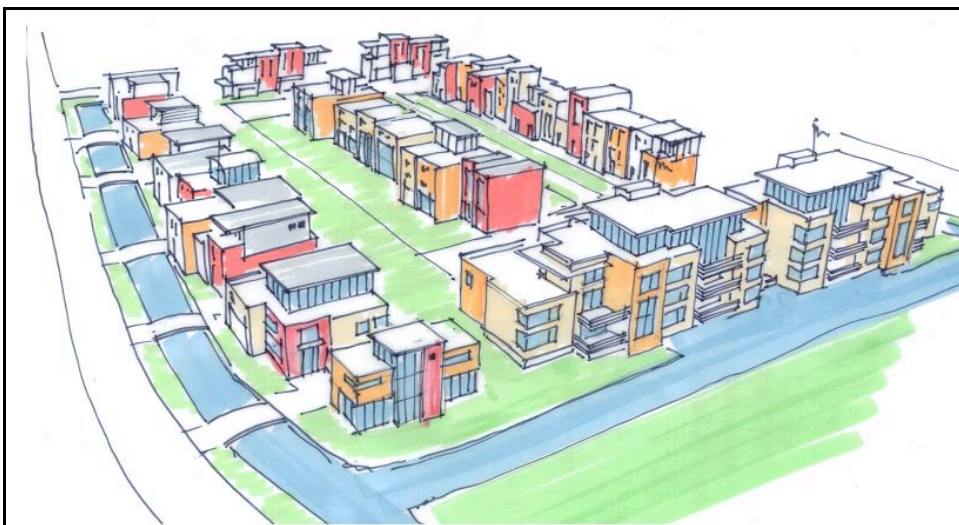
Afbeelding 6: In aanbouw zijnde woonbebouwing (februari 2012).

### 3.2 **Projectbeschrijving**

Het bedrijventerrein is functioneel verouderd en met name de bereikbaarheid voldoet niet (meer) aan de eisen die door bedrijven worden gesteld. Voor de beschikbare kavels dienen zich geen nieuwe bedrijven aan, wat ook zal samenhangen met de verkaveling (niet optimaal) en uitstraling van het gebied. De aanwezigheid van wonen en bedrijfswoningen in combinatie met een grote verscheidenheid aan bedrijfsfuncties, levert verder steeds meer hinder op. Deze hinder is tweeledig: enerzijds klagen omwonenden tegenwoordig sneller over vooral geluidsoverlast en verkeersbewegingen van aanwezige bedrijven, terwijl anderzijds de bedrijven op hun beurt weinig tot geen mogelijkheden meer hebben om uit te breiden en meer milieuruimte te gebruiken. Een aantal bedrijven is zodoende al vertrokken of heeft plannen hiertoe. Het betekent dat de intrinsieke waarde van de locatie te laag is en de optelsom van de kosten van de verplaatsing, de betere ontwikkelingskansen elders en een mogelijke waardevermeerdering bij bestemmingswijziging, uitvalt in de richting van het opgeven van de huidige vestigingslocatie. Functiewijziging van het gebied levert, zo is de verwachting, een grotere positieve bijdrage aan de waarde van de locatie dan een kostbare en moeilijk uit te voeren herstructurering.

Het plan Noordpark zorgt voor een eerste aanzet voor transformatie van het bedrijventerrein Noordkade. Deze ontwikkeling behelst de bouw van 89 woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Voor het plangebied is gekozen om binnen de structuur en begrenzingen een eigen 'buurtje' te creëren met voldoende variatie in woningtypologie, waar de kwaliteiten en beperkingen van de begrenzingen zoveel mogelijk benut en gebruikt worden. Centrale drager van het plan is een nieuw te maken laan. Deze laan is het portaal van het 'buurtje' en heeft een zichttas naar de Voorofsche polder. Aangaande de bebouwing en woningtypologie is gekozen om deze aan te laten sluiten bij de kenmerken en karakteristiek van de omgeving. In het plangebied worden dan ook de volgende woningtypologieën gerealiseerd:

- 16 geschakelde villa's;
- 13 luxe rijwoningen (herenhuizen);
- 32 rijwoningen (6 standaard rijwoningen, 26 starterswoningen);
- 28 luxe appartementen.



Afbeelding 7: Schematische weergave bouwplan Noordpark.



A



B



C



D



E



F

Afbeelding 8: Impressies woningen en laan bouwplan Noordpark.



Op de voorgrond van afbeelding 7 zijn de kleinschalige appartementencomplexen duidelijk zichtbaar. Deze vormen de overgang naar de Voorofsche polder en zijn door de plek dan ook bepalend voor de entree van Waddinxveen. Afbeelding 8A geeft een impressie van deze complexen.

Aan de westzijde van de laan zijn starterswoningen en standaard rijwoningen geprojecteerd (midden-boven op afbeelding 7). De luxe rijwoningen zijn geprojecteerd aan de oostzijde van de Laan. In de Laan (zie afbeelding 8F) ontstaat op deze wijze een gevarieerde mix van woningtypes. In de architectuur zal echter, om een goed en evenwichtig straatbeeld te verkrijgen, aandacht gegeven worden aan zowel de oost- als de westzijde van de laan. Het eenvoudige woningtype van de starterswoningen wordt hier dan ook niet opgepakt als 'standaard rijtjeswoningen' maar voorzien van een rijke uitstraling om te kunnen 'reageren' op de tegenoverliggende luxe rijwoningen. Afbeelding 8B en 8C geven een impressie van deze woningen.

Aan de zuidzijde zijn starterswoningen geprojecteerd, welke reageren op de situatie van de Staringlaan. De gevel aan de zijde van de Staringlaan wordt grotendeels uitgevoerd als zogenaamde 'dove gevel'; de verblijfsruimtes van de woningen worden op deze wijze zoveel mogelijk afgeschermd voor wat betreft geluid van het tegenoverliggende (nog aanwezige) bedrijventerrein. Voor wat betreft de architectuur wordt hier bijzondere aandacht gegeven aan de vormgeving van de twee woningblokjes, omdat deze de entree van het 'buurtje' vormen. Afbeelding 8D geeft een impressie van deze woningen.

Aan de oostzijde zijn luxe geschakelde villa's geprojecteerd als lintbebouwing aan het teruggebrachte water langs de Noordkade. Door de grootte vormen zij bij de entree van Waddinxveen (vanuit het noorden via de weg Noordkade) een overgang van extensieve naar intensieve bebouwing en 'reageert' het woningtype op de bebouwing aan de overzijde van de Noordkade. Afbeelding 8E geeft een impressie van deze woningen.

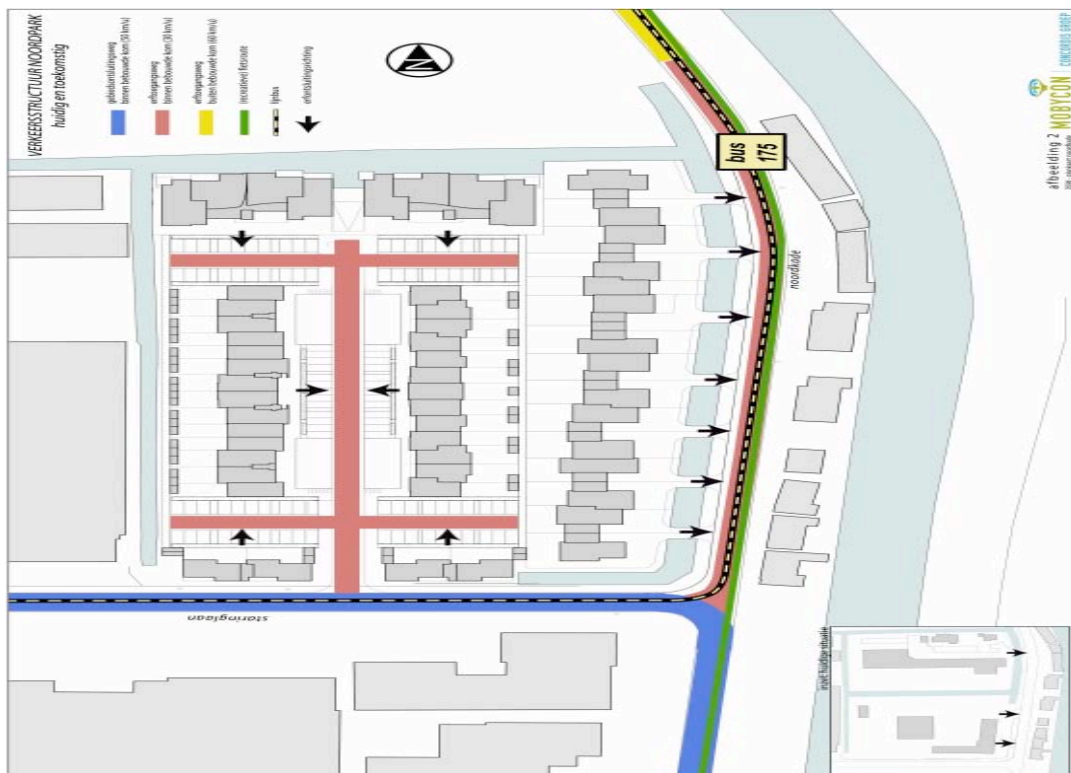
### **3.3 Verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen**

Het bouwplan is gelegen in de oksel van de Noordkade en de Staringlaan. De eerstgenoemde weg maakt onderdeel uit van een belangrijke hoofdroute binnen Waddinxveen. Reeds in vroegere tijden was dit de belangrijkste noord-zuid route vlak langs de Gouwe. Tegenwoordig heeft de weg nog steeds een belangrijke doorgaande verbindingfunctie tussen Waddinxveen en het noordelijk gelegen Boskoop. De functie van de weg ligt op agglomeratief niveau. In de loop der tijden is de oever tussen weg en water bebouwd, waardoor de weg een dorps karakter heeft gekregen. De Staringlaan is een belangrijke oost-west verbinding in het noordelijk deel van de kern van Waddinxveen. Samen met de Wadde (de straat waar de Staringlaan via Groensvoorde in het westen in overloopt) vormt het een "sport" op de ladderstructuur van Waddinxveen. De Staringlaan functioneert hierdoor op lokaal niveau; zij wordt voornamelijk gebruikt door inwoners van Waddinxveen zelf, evenals door de aan de Staringlaan gelegen bedrijven.

In juli 2007 is een verkeerskundige rapportage opgesteld, die begin 2009 is geactualiseerd (Verkeerskundige onderbouwing Noordpark Waddinxveen; Update 2009 / Mobicon). Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteiten op de Noordkade en Staringlaan relatief laag zijn. Tellingen laten zien dat de intensiteit lager ligt dan de maximaal acceptabele belasting van een gebiedsonsluitingsweg. Beide wegen zijn als zodanig aangemerkt. In de toekomst zullen de verkeersintensiteiten op deze wegen alleen maar afnemen. Dit komt door de aanleg van de

Bentwoudlaan, waardoor een beter en sneller alternatief voor de noordelijke ontsluiting van Waddinxveen ontstaat.

Afbeelding 9 laat de ontsluitingsstructuur van het bouwplan Noordpark zien. Hieruit valt op te maken dat de Laan als hoofdontsluiting fungeert. Deze wordt middels een poortconstructie aangesloten op de Staringlaan. De Laan wordt ingericht als zijnde een 30 km/h-gebied en is doodlopend. Vanwege het verschil in wegcategorieën tussen de Laan (erftoegangsweg) en de Staringlaan (gebiedsontsluiting) dient een goede aansluiting plaats te vinden, bijvoorbeeld middels een inritconstructie. Voorts wordt de bestaande voorrangssituatie (Staringlaan/Noordkade) aangepast: een mogelijk effect hiervan is dat de Noordkade ten noorden van de kruising minder verkeer krijgt.



Afbeelding 9: Verkeersstructuur bouwplan Noordpark.

De ontsluiting van de luxe geschakelde villa's vindt middels bruggen plaats op de Noordkade. Deze wijze van ontsluiten levert een duidelijke herkenbare voor- en straatgevel op aan de Noordkade. Hoewel het aantal bruggen hierdoor toeneemt, nemen de verkeersbewegingen af ten opzichte van de bestaande situatie (parkeerplaatsen, toegang tot een autobedrijf en toegang terrein Air Products inclusief in- en uitrijbewegingen van vrachtauto's).

Uit een door Mobycon opgestelde verkeerskundige onderbouwing<sup>2</sup> blijkt dat de parkeernorm voor de villa's 1,8 parkeerplaats per woning bedraagt. Volgens CROW-publicatie 182 telt een garage met dubbele oprit niet voor 3 maar voor 1,8 parkeerplaatsen. Aangezien de villa's met garage en dubbele oprit worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de parkeernorm. Voor het appartementencomplex zijn 53 parkeerplaatsen nodig om aan de norm van 1,8 per woning te kunnen voldoen. De kelder van het complex herbergt 28

<sup>2</sup> Mobycon Concordis Groep, Verkeerskundige onderbouwing Noordpark Waddinxveen; update 2009 eindrapport, februari 2009.

parkeerplaatsen; de overige 25 plaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hier worden namelijk 106 parkeerplekken gerealiseerd. Dit is voldoende om het tekort aan plaatsen ten behoeve van het appartementencomplex op te vangen en om voor de overige woningen langs de Laan aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Voor deze woningen zijn namelijk 78 plekken noodzakelijk. Er is dus een overschot van drie plaatsen. Bovenstaande wordt in onderstaande tabel schematisch weergegeven.

Tabel 1: Schematisch overzicht parkeerplaatsen.

<i>Type woning</i>	<i>Parkeernorm (pp. per woning)</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Benodigde parkeerplaatsen</i>	<i>Te realiseren parkeerplaatsen</i>
Vrijstaande villa's	1,8	15	27	27
Appartementen (noordzijde)	1,8	29	53	28
Overige bebouwing	1,8	43	78	0
Openbare ruimte	nvt	0	0	106
<b>Totaal</b>		<b>87</b>	<b>158</b>	<b>161</b>



## 4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

### 4.1 Water

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. In stedelijke gebieden biedt het watersysteem echter kansen voor een opwaardering van het leefmilieu. De aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen worden gezien als basis voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Het watersysteem kan bovendien, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en buitengebied vormen. Aandacht voor het water in de bebouwde omgeving werkt bovendien positief uit voor het regionale watersysteem, bijvoorbeeld waar het gaat om waterkwaliteit, verdroging, retentie en watergebruik. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

#### *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

#### *Nationaal beleid*

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het *Nationaal Waterplan*. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

#### *Provinciaal beleid*

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.

#### 4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

##### *Regionaal beleid*

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Onder regie van de provincie heeft Rijnland de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21. Eén van de speerpunten in deze visie is het afkoppelen van verharde oppervlakken; hiervoor hanteert het hoogheemraadschap de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam bouwen.

Tevens heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland op 9 december 2009 het nieuwe waterbeheerplan vastgesteld. Dit document zet de lijnen uit voor strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

De gemeenten Waddinxveen en Boskoop hebben, in samenwerking met de hoogheemraadschappen (Rijnland en Schieland en de Krimpenerwaard), gezamenlijk een gemeentelijk waterplan opgesteld (november 2009). Dit waterplan moet leiden tot droge voeten, schoon water en een aantrekkelijker Waddinxveen door maatregelen op en rond het water. In het plan wordt een viertal visies uitgelicht: (1) zorgen voor duurzame oplossingen voor de wateropgaven, (2) de openbare ruimte verkeert in goede staat, (3) de watersystemen zijn maximaal zelfvoorzienend en (4) de watersystemen zijn duurzaam en goed functionerend, waarbij rekening is gehouden met de specifieke gebiedseigenschappen. Aan elk van deze visies zijn in het plan maatregelen gekoppeld, die de komende jaren (tot 2020) uitgevoerd (moeten) gaan worden.

##### *Beschrijving huidige situatie watersysteem*

Het plangebied is gelegen in Polder de Noordplas. Het zomer- en winterpeil bedraagt hier -2,38 m NAP. Ten westen van het plangebied is een polder gelegen met een zomer- en winterpeil van -5,98 m NAP. Langs de Gouwe is een waterkering gelegen. Deze is aangemerkt als zijnde een boezemkade. Dit betekent dat een beschermingszone langs deze kering is gelegen; deze bedraagt 15 meter. Voor werkzaamheden en het oprichten van (nieuwe) bebouwing in de beschermingszone gelden op basis van de Keur dan ook bijzondere regels en dient een ontheffing aangevraagd te worden.

De hoofdafvoer van het zuidelijk gebied van de Voorofsche Polder, welke onderdeel uitmaakt van Polder de Noordplas, loopt via een handmatig te verstellen stuw op de grens met peilvak 25f (landelijk deel Voorofsche Polder). Het landelijk deel van de Voorofsche Polder wordt sinds eind 2003 bemalen door het nieuwe gemaal 't Lege End. Het geautomatiseerde gemaal heeft

een elektrische pomp met een capaciteit van 22 m<sup>3</sup>/min. Het water wordt uitgeslagen op de voorboezem van gemaal de Omringdijk (peilvak 25a). Voor het zuidelijke deel wordt ook water ingelaten vanuit de Gouwe door een inlaat aan de Noordkade. Via deels open water en deels lange duikerverbindingen wordt het water naar het westelijk deel van het peilvak gevoerd (lekriool en Kleikadevaart). Vanuit het lekriool wordt veel water afgelaten ten behoeve van boomkwekerijen gelegen in Polder de Noordplas, vanuit de Kleikadevaart kan ook afgelaten worden naar Polder de Noordplas. Deze aflat wordt alleen gebruikt in perioden van waterbezwaar.

Het bouwplan Noordpark, dat het merendeel van het bestemmingsplangebied in beslag neemt, kent ongeveer een oppervlakte van 1,6 ha; hiervan is momenteel ongeveer 70% (half)verhard. In het verleden zijn op deze gronden enkele sloten gedempt.

#### *Beschrijving toekomstige situatie watersysteem*

De ontwikkelingen waarvoor in september 2009 een vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend, leiden tot een afname van het verhard oppervlak. Dit blijkt ook uit onderstaande tabel, die in de ruimtelijke onderbouwing van de artikel 19.2 WRO- vrijstelling was opgenomen.

Tabel 2: Huidige en toekomstige verhardingssituatie.

beschrijving	huidige situatie oppervlakte (m <sup>2</sup> )	huidige situatie percentage van totaal	toekomstige situatie oppervlakte (m <sup>2</sup> )	toekomstige situatie percentage van totaal
verhard oppervlak	11.020	69%	10.810	68%
- bebouwing	3.070	19%	4.760	30%
- verharding	7.950	50%	6.050	38%
oppervlaktewater	2.250	14%	2.260	14%
onverhard oppervlak	ca. 2.750	17%	ca. 2.930	18%
<b>totaal</b>	<b>ca. 16.000</b>	<b>100%</b>	<b>ca. 16.000</b>	<b>100%</b>
verschil verhard oppervlak			-/- 180	
dempen/graven				
- slootdemping	710		-	
- compensatie	-	-	720	
verschil dempen/graven			-/- 10	

<sup>1</sup> E.e.a. op basis van de ontwerptekeningen van Visser en Wijtman architecten (zie bijlagen)

Voor de realisatie van het bouwplan Noordpark is het tevens noodzakelijk dat enkele van de aanwezige sloten in het plangebied gedempt worden. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ongeveer 710 m<sup>2</sup>. Dit verlies aan oppervlaktewater zal worden gecompenseerd met de aanleg van 720 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater. Hiertoe wordt de bestaande sloot aan Noordkade verlengd tot om de hoek met de Staringlaan. Tevens wordt de bestaande sloot aan de noordzijde van het plangebied verbreed. Voor deze werkzaamheden is een Keurvergunning noodzakelijk. Doordat het verhard oppervlak niet toeneemt en compensatie van het gedempte oppervlaktewater plaatsvindt, kan geconcludeerd worden dat het plan hydrologisch neutraal wordt uitgevoerd.

Het hemelwater en het afvalwater zullen gescheiden worden gehouden. Dit gebeurt door het afkoppelen van het hemelwater van het gemeentelijk riool op het oppervlakte water. Hiertoe zullen ook geen uitlogende bouwmaterialen toegepast worden, waardoor de waterkwaliteit

van het regenwater niet nadelig verandert. Het huishoudelijk afvalwater wordt middels een dwa-riool (droog weer afvoer) afgevoerd op de bestaande gemeentelijke riolering.

#### *Proces*

In het kader van het proces van de watertoets is het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij de planvorming Noordpark. Ten tijde van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO heeft een aantal overleggen met het hoogheemraadschap plaatsgehad (de gemaakte afspraken zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen). Daarnaast is het hoogheemraadschap een aantal keren in de gelegenheid gesteld om een reactie af te geven. Uit deze procedure kan geconcludeerd worden, dat het hoogheemraadschap instemt met de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.2 Geluidhinder**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk. Hieronder wordt dan ook per lawaaibron uiteengezet of deze beperkingen met zich meebrengt voor het bouwplan. Hierbij is het spoorweg- en luchtvaartlawaai achterwege gelaten, omdat het plangebied niet is gelegen binnen de bij deze bronnen behorende geluidszones.

#### *Wegverkeerslawaai*

Artikel 76 Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden. Dit geldt niet voor al aanwezige woningen. De dichtstbijzijnde zoneplichtige wegen betreffen de Noordkade, Staringlaan, Noordstaring en Henegouwerweg (N207). Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen de toetsingszones van deze wegen. Ten tijde van het doorlopen van de vrijstellingsprocedure artikel 19.2 WRO is door Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op deze wegen. Hierbij is de weg Noordstaring buiten beschouwing gelaten vanwege de zeer geringe verkeersintensiteiten.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift. Uit dit onderzoek blijkt dat voor elk van de wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op één of meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Hetzelfde geldt ook voor de gecumuleerde geluidsbelasting van de drie wegen samen. Door het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen zijn destijds dan ook ontheffingen van de Wet geluidhinder (zogenoemde hogere waarden) voor deze drie wegen verleend (zie bijlage 2).

Deze hogere waarden zijn verleend conform de beleidsregels hogere waarde regio Midden-Holland, d.d. 10 april 2007. Hierin wordt gesteld dat elke woning over minimaal één geluidsluwe gevel en buitenruimte moet beschikken. De meeste woningen voldoen aan deze voorwaarde. Uitzondering hierop vormen het appartementencomplex aan de zuidzijde van het plangebied en de eerste drie villa's aan de Noordkade (gerekend vanaf de Staringlaan); hiervoor geldt dat geen geluidsluwe buitenruimte aanwezig is. Het treffen van aanvullende maatregelen is dan ook noodzakelijk. Voor wat betreft het appartementencomplex houdt dit in



dat de balustrades aan de zijde van de Staringlaan worden voorzien van een geluidswerend scherm van 2 meter hoog. Om een geluidsluwe buitenruimte voor de villa's te creëren wordt een geluidswerende voorziening gerealiseerd tussen de Staringlaan en de eerste villa.

#### *Overige bronnen*

Het onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een zone behorende bij een zoneplichtige spoorweg of bij een gezoneerd industrieterrein. Naar deze aspecten is dan ook geen onderzoek verricht. Hetzelfde geldt voor geluidhinder afkomstig van de luchtvaart.

In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele bedrijven gelegen, welke in het kader van milieuzonering hinder kunnen veroorzaken op de geplande woningbouw. Voor een aantal van deze bedrijven (onder andere Party Service Gertjan van der Loo & Partner) is dan ook een akoestisch onderzoek verricht. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4 van dit hoofdstuk.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 89 woningen mogelijk; dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook beschouwd worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt.

De achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> in de omgeving van het plangebied is volgens de grootschalige concentratiekaarten van het Milieu en Natuur Planbureau in 2010 gelegen tussen de 24 en 26 µg/m<sup>3</sup>. Voor de achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> is dit gelegen tussen de 21 en 26 µg/m<sup>3</sup>. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 4.4 **Bedrijven en milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen een woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype "rustige woonwijk".

##### *Geluid*

Met betrekking tot het milieuaspect 'geluid' is door Peutz een aantal onderzoeken uitgevoerd (Rapportnr. F 18083-1 (oktober 2007), Rapportnr. F 18083-3 (september 2008), Rapportnr. F 18083-5 (januari 2009)). Uit deze onderzoeken blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied diverse bedrijven met hun hindercontour over de woningbouwlocatie zijn gelegen. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

1. Party Service Gertjan van der Loo & Partner (Staringlaan 3; decorbouw);
2. Party Service Gertjan van der Loo & Partner (Staringlaan 4; catering);
3. Cramo Nederland B.V. (Staringlaan 5);
4. Lawax Kozijntechniek & Interieurbouw (Staringlaan 7);
5. Design Electro Products (Staringlaan 7a/b);
6. Raab Karcher Bouwstoffen (Staringlaan 8);
7. Markus Stroopwafels B.V. (Staringlaan 17a);
8. Kovac Project- en Woninginrichting (Staringlaan 23a);
9. Holland Shipping (Staringlaan 23b);
10. P.E.B. Stein Beheer B.V. (Noordstaring 1)
11. Make It (Staringlaan 3).

Inrichtingen nummer 6, 9 en 10 hebben aangegeven op korte termijn te verhuizen of zijn al verhuisd. Het pand waarin inrichting nummer 8 is gevestigd, is inmiddels gesloopt. In deze paragraaf zal aan deze bedrijven dan ook geen aandacht worden geschonken.

Uit de diverse onderzoeken blijkt, dat de geluidhinder afkomstig van de inrichtingen 1, 4 en 5 ter hoogte van het plangebied aan de grenswaarden voldoet, mits alle ramen en deuren van de inrichtingen gesloten blijven. In de huidige situatie is dit echter niet het geval; deuren en ramen worden veelal opengezet voor ventilatie. Dit zal dan ook op een andere manier geregeld moeten worden. De ontwikkelaars hebben daarom met deze bedrijven een overeenkomst gesloten, waarin onder meer is vastgelegd dat een ventilatie- annex airco-installatie aangelegd zal worden, evenals dat enkele bouwkundige constructies worden gerealiseerd (afscherming, box in box). Hierdoor is verzekerd dat de voorgestelde maatregelen

worden getroffen, waardoor ter plaatse van de woningen de geluidsbelasting onder de grenswaarden blijft.

Voor inrichting 2 geldt dat, ter hoogte van de grens van het bouwplan, langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus te verwachten zijn van respectievelijk 69 dB(A)-etmaalwaarde en 84 dB(A). Gezien de ligging van het pand ten opzichte van de planlocatie is reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk door middel van afscherpende voorzieningen tussen inrichting 2 en de locatie van het bouwplan. Ook verplaatsing van de laad-/loslocatie biedt geen soelaas vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw<sup>3</sup>. Om aan de grenswaarden te kunnen voldoen, worden enkele woningen praktisch van een dove gevel voorzien. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor inrichting 2 zogenaamde maatwerkvoorschriften<sup>4</sup> vast te stellen, in welk besluit tevens is gemotiveerd dat de situatie ruimtelijk gezien aanvaardbaar wordt geacht.

De geluidsbelasting afkomstig van inrichting 3 is dusdanig hoog, dat de gehanteerde grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus ruimschoots worden overschreden. Om aan deze niveaus te kunnen voldoen, is afgesproken dat aan de zijde van het bedrijfsterrein afschermingen gerealiseerd zullen worden. Dit bedrijf is inmiddels niet meer op deze locatie aanwezig.

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus behorende bij inrichting 9 blijken ter hoogte van de geprojecteerde woningen ten hoogste 39 dB(A)- respectievelijk 47 dB(A)-etmaalwaarde te bedragen. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de grenswaarden. Geluidhinder afkomstig van inrichting 9 zal geen belemmering vormen voor de geplande woningbouw.

Inrichting nummer 11 is niet meegenomen in de eerder genoemde onderzoeken, omdat dit bedrijf op dat tijdstip nog niet aanwezig was. Het betreft hier een bedrijf dat computerapparatuur vervaardigt en/of repareert. Ingevolge de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt de inrichting onder SBI-code 33A, waaraan een maximale hindercontour van 30 meter is gekoppeld. Aangezien sprake is van een gemengd gebied zoals bedoeld in de VNG-uitgave, mag deze hinderafstand met één stap verkleind worden. Dit betekent dat sprake is van een hindercontour van 10 meter. Hierbinnen zijn geen gevoelige objecten aanwezig. Daarnaast is dit bedrijf hier gevestigd, nadat vrijstelling voor de woningen is verleend.

#### *Geur*

Voor het aspect geur blijkt het bedrijf Markus & Markus siroopwafels B.V. aan de Staringlaan 17a het maatgevende bedrijf te zijn. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (SBI-code 1072) dient de afstand tot de nieuw te bouwen woningen op zijn minst 100 meter te bedragen. Het bedrijf is echter gelegen op ongeveer 90 meter.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor de artikel 19.2 WRO- vrijstelling heeft op 23 oktober 2008 en 5 november 2008 een geuronderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Buro Blauw B.V., waarbij rekening is gehouden met een tweede oven voor

---

<sup>3</sup> Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het college van burgemeester en wethouders eind 2009 besloten heeft om op de Staringlaan ten behoeve van Party Service Gertjan van der Loo & Partner een laad- en loshaven, voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen, mogelijk te maken.

<sup>4</sup> Gemeente Waddinxveen, Wet milieubeheer; maatwerk besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer besluit, 10 november 2009.

grote wafels. Uit dit onderzoek blijkt dat de maximale geurimmissieconcentratie als 98-percentiel bij de dichtstbijzijnde woonbebouwing 0,6 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt. De geurconcentratie van 5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel<sup>5</sup>, zoals gehanteerd in de bijzonder regeling "B4 Beschuit- en banketbakkerijen" van de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht, wordt nergens ter plaatse van het bouwplan Noordpark overschreden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het bouwplan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, voor wat betreft het aspect geur. Tevens wordt het bedrijf Markus & Markus siroopwafels B.V. niet in zijn vergunde rechten aangetast.

#### *Gevaar*

In en om het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die vanuit het aspect gevaar een nadelig effect op de realisatie van het project Noordpark hebben of die door het woningbouwproject in hun rechten worden aangetast. Voor dit aspect is dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd.

#### *Stof*

Voor het aspect geur blijkt het bedrijf Party Service Gertjan van der Loo & Partner, onderdeel decorbouw/houtbewerking, gevestigd aan Staringlaan 3 het maatgevende bedrijf te zijn. Volgens de VNG- uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (SBI-code 41, 42, 43) dient de afstand tot de nieuw te bouwen woningen op zijn minst 30 meter te bedragen. Het bedrijf is echter gelegen op ongeveer 11 meter.

Op deze inrichting is het Activiteitenbesluit van toepassing. In voorschrift 4.38 van de bij dit besluit behorende ministeriele regeling is opgenomen hoe emissies naar de buitenlucht afgezogen moeten worden. Indien binnen een afstand van 50 meter van het emissiepunt een gevoelig gebouw is gelegen, dient de afzuiging bovendaks en omhoog gericht plaats te vinden. Het bedrijf voldoet hieraan en dit is ook middels een overeenkomst vastgelegd.

Ter plaatse is in de omgeving van de inrichting geen houtstof (houtmot) aangetroffen. Dit komt doordat op het bedrijf een centrale motafzuiging aanwezig is. Hierin wordt mot opgevangen en afgevoerd naar de verwerker. Stofverspreiding buiten de inrichting zal dan ook niet plaatsvinden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het bouwplan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, voor wat betreft het aspect stof. Tevens wordt het bedrijf Party Service Gertjan van der Loo & Partner, onderdeel decorbouw/houtbewerking niet in zijn vergunde rechten aangetast.

## **4.5 Externe veiligheid**

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10<sup>-6</sup>),

---

<sup>5</sup> Dit is een richtwaarde waarvan mag worden aangenomen dat de resterende hinder aanvaardbaar is.

die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR  $10^{-6}$  contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Afhankelijk van de aard van de risicobron is sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van tenminste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het groepsrisico (GR) weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

In de (directe) nabijheid van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart twee risicobronnen gelegen. Allereerst bevindt zich op ongeveer 70 meter van de rand van het plangebied de provinciale weg N207. Hierover vinden transporten van gevaarlijke stoffen plaats. De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour bedraagt volgens de provinciale risicokaart 0 meter en valt dus niet over het plangebied. Het aandachtsgebied groepsrisico is echter wel gelegen over het plangebied. Uit een onderzoek van Geofox-Lexmond, dat ten behoeve van de vrijstellingsprocedure artikel 19.2 WRO is opgesteld, blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden wordt. Daarnaast blijkt dat de planontwikkeling een verwaarloosbaar effect heeft op het groepsrisico. Naast de N207 is op ongeveer 800 meter van het plangebied ook een gasleiding gelegen. Het betreft hier een leiding van de GasUnie met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 12 à 13 inch. De bijbehorende  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter.

Uit de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat in overleg met de Milieudienst Midden-Holland de weg Noordkade buiten beschouwing kan blijven. Ook de rivier de Gouwe hoeft niet beschouwd te worden, aangezien deze in het Basisnet Water is opgenomen als 'binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'; over deze wateren vindt weinig tot geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens is de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn niet relevant, omdat deze op meer dan 200 meter van het plangebied is gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat het thema externe veiligheid geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling met zich meebrengt.

#### **4.6 Bodem**

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming

(bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit van de percelen Noordkade 102-106 geschikt is voor het beoogde gebruik. Op het perceel Noordkade 100 is in 2003 een ernstige doch niet urgente verontreiniging geconstateerd. In een onderzoek van 2007 is de verontreinigingssituatie geactualiseerd, waarbij ook door de provincie is geconcludeerd dat het niet gaat om een geval van verontreiniging waarbij in de grond een bodemvolume van meer dan 25 m<sup>3</sup> en/of in het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100 m<sup>3</sup> gemiddeld de interventiewaarde voor één of meer verontreinigde stoffen wordt overschreden. Door de provincie is dan ook middels een beschikking besloten (PZH-2007-236920) dat het besluit van 2003 wordt vervangen door het besluit dat op het perceel Noordkade 100 geen sprake meer is van een verontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemgesteldheid van alle percelen waarop het bouwplan Noordpark wordt gerealiseerd, van voldoende kwaliteit is om het beoogde gebruik uit te kunnen oefenen.

#### **4.7 Archeologie**

Uit een archeologisch onderzoek dat ten tijde van het doorlopen van de artikel 19, lid 2 WRO-vrijstellingsprocedure is uitgevoerd, blijkt dat het plangebied volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland en de Indicatieve kaart Archeologie Waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (tegenwoordig Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) een lage archeologische verwachting heeft. In en nabij het plangebied werden volgens de archeologische database (Archis II) van de Rijksdienst geen archeologische vondsten gedaan en liggen er geen terreinen van hoge archeologische waarde of beschermde archeologische monumenten. Nader onderzoek naar het thema archeologie wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **4.8 Ecologie**

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader uiteengezet.

##### *Gebiedsbescherming*

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de plannen geen belemmeringen ondervinden door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving. Wel is het plangebied onderdeel van het Nationaal Landschap "Groene Hart"; de aanwezige kernwaarden blijven behouden (zie § 2.2). De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden.

### *Soortbescherming*

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EL&I goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

### *Plangebied*

In het eerder genoemde onderzoek ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO werd aangeraden aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen en beschermde vissoorten (indien ruimtelijke ingrepen plaatsvinden aan de waterstructuren). Daar de vrijstellingsprocedure is afgerond en de bouwvergunning is verleend, is aangevangen met de bouw van de geplande woningen. Voor het onderhavige plan worden deze woningen dan ook als bestaand gezien; het uitvoeren van nader onderzoek naar vleermuis- en vissoorten wordt dan ook niet meer noodzakelijk geacht, mede omdat de waterstructuren in stand blijven en zelfs verbeteren.

Door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is per brief<sup>6</sup> aangegeven, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de FF-wet. De ingediende aanvraag om ontheffing is dan ook door het ministerie afgewezen. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft destijds dus besloten dat de voorgenomen activiteiten uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat het thema 'Ecologie' de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

---

<sup>6</sup> Brief van Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, kenmerk: FF/75C/2009/0258., 6 oktober 2009.





## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

#### 5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn zeven bestemmingsregels opgenomen; zes basisbestemmingen en één dubbelbestemming.

#### *Artikel 3: Bedrijf*

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor de bestaande bedrijven aan de Staringlaan, welke conserverend worden bestemd. Op grond van deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen in principe enkel toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, waarin via een aanduiding is aangegeven wat de maximale bouwhoogte is, conform het geldende bestemmingsplan. Eveneens conform het bestemmingsplan "Noordkade 1996" zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten direct toegestaan, met uitzondering van de gronden gelegen op een afstand van minder dan 50 meter ten opzichte van de bestaande woningen aan de oostzijde van de Noordkade. Dit komt overeen met de zonering zoals opgenomen in artikel II.3 lid 3 sub a/b van het plan "Noordkade 1996". Planologisch gezien worden de mogelijkheden van de bedrijven dus niet ingeperkt. De bestemming Bedrijf bevat een aantal mogelijkheden om via een omgevingsvergunning mede

te werken aan een afwijking, zowel ten aanzien van de bouwregels als ten aanzien van de specifieke gebruiksregels.

#### *Artikel 4: Groen*

Binnen deze bestemming, die is opgenomen voor de gronden tussen de bestaande bedrijven aan de Staringlaan en de te realiseren woonbebouwing van het Noordpark, is de realisatie van groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voorzieningen van openbaar nut te plaatsen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

#### *Artikel 5: Verkeer*

Deze bestemming is gelegd op de gronden van de Staringlaan, waarvan de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer belangrijker is dan de verblijfsfunctie. Tevens zijn parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden binnen deze bestemming mogelijk, alsmede voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. Ook de te realiseren laad- en loshaven voor het bedrijf Party Service Gert-Jan van der Loo wordt planologisch mogelijk gemaakt. In de bestemming zijn verder maar beperkt mogelijkheden voor bebouwing opgenomen.

#### *Artikel 6: Verkeer-verblijfsgebied*

Deze bestemming is gelegd op het nieuwe laantje tussen de woonbebouwing van het Noordpark, waarvan de verblijfsfunctie belangrijker is dan de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer. Tevens zijn parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden binnen deze bestemming mogelijk, alsmede voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

#### *Artikel 7: Water*

Deze bestemming is opgenomen voor de rondom het plangebied gelegen en te realiseren waterlopen en watergangen. Bouwwerken van waterbouwkundige aard zijn hierin toegestaan, evenals (kleine) voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende percelen.

#### *Artikel 8: Wonen*

Deze bestemming maakt de realisatie van de 89 woningen c.q. appartementen mogelijk. Voor alle te bouwen woningen is op de verbeelding een bestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen het bebouwingsvlak gerealiseerd te worden; middels een bouwaanduiding op de verbeelding is opgenomen welk type woning waar is toegestaan. Zo geeft de aanduiding "gestapeld" in een bouwvlak aan dat de gronden specifiek voor appartementen zijn bestemd. Op de verbeelding zijn verder de bijbehorende bouwhoogtes opgenomen en is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd mogen worden. Voor de wijze waarop aan- en uitbouwen evenals bijgebouwen gebouwd mogen worden is in een uniforme regeling voorzien (maximaal 50% per bouwperceel tot een maximum oppervlak van 45 m<sup>2</sup>), welke overeenkomt met de regels als opgenomen in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Waddinxveen". Binnen de woonbestemming is tevens de mogelijkheid van een aan huis verbonden beroep opgenomen. Ongewenste vormen van gebruik worden via de specifieke gebruiksregels uitgesloten.

#### *Artikel 9: Waterstaat - Waterkering*

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de oever van de Gouwe en zorgt ervoor dat de belangen van de waterkering worden betrokken bij uit te voeren (bouw)werkzaamheden.

### 5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

#### Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Artikel 11 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van een maximum bebouwingspercentage en de afdekking van gebouwen.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

### 5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 5.3 **Handhaving**

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit komt met name door de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin is aangegeven welke manieren van gebruik van de gronden en bouwwerken in ieder geval in strijd met de bestemming zijn.

Een bestemmingsplan kan nog zulke heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Met het (ontwerp) bestemmingsplan Noordpark wordt een eerder verleende artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling juridisch planologisch vastgelegd. Ten behoeve van genoemde vrijstelling hebben diverse overleggen met hogere overheden plaatsgevonden. Zo zijn afspraken met het Hoogheemraadschap van Rijnland gemaakt (zie bijlagenbundel) en heeft de provincie Zuid-Holland bij brief van 23 april 2009 aangegeven dat het project "Noordpark" een project is dat past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Bij de afstemming met de provincie Zuid-Holland is ook de VROM Inspectie betrokken geweest.

Ondanks dat het onderhavige bestemmingsplan wat ontwikkelingen betreft niet meer omvat dan hetgeen eerder met de overlegpartners is besproken, is het opnieuw aan de volgende overlegpartners aangeboden:

- ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie regio Zuid-West);
- provincie Zuid-Holland;
- hoogheemraadschap van Rijnland.

De provincie Zuid-Holland heeft per brief laten weten dat geen van haar belangen door het plan in het geding komen. Van het ministerie van I&M is binnen de gestelde termijn van zes weken geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat het geen opmerkingen op het plan heeft. Het hoogheemraadschap heeft meerdere opmerkingen op het plan gemaakt; deze zijn hieronder samengevat, waarbij ook het standpunt van de gemeente is weergegeven.

#### *1. Hoogheemraadschap van Rijnland*

1.1 Verzocht wordt om de kern- en beschermingszone van de waterkering als dubbelbestemming in zowel de planregels als op de verbeelding op te nemen. Aan bebouwing binnen deze zone worden beperkingen gesteld, zodat de veiligheid gewaarborgd blijft.

#### Standpunt gemeente

Zoals het hoogheemraadschap heeft verzocht, zijn de kern- en beschermingszone in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen, middels de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". In de planregels is geregeld, dat bebouwing pas opgericht mag worden, nadat de waterbeheerder akkoord is.

1.2 Een deel van de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. De uit te voeren werken zijn dan ook vergunningplichtig. Klopt het dat met de bouw al begonnen is, zonder dat hiervoor een vergunning is afgegeven?

#### Standpunt gemeente

Er is inderdaad een start gemaakt met de bouwwerkzaamheden. Het betreffen hier echter geen activiteiten die verband houden met de geplande woningen langs de Noordkade en/of met de aan te leggen watergang. Er is dan ook nog geen sprake van een vergunningplicht. Zodra met vergunningplichtige activiteiten wordt aangevangen, zal de ontwikkelaar hiervoor contact opnemen met het hoogheemraadschap. Verondersteld wordt, dat de benodigde vergunningen worden afgegeven, omdat in het kader van de in het verleden gevoerde vrijstellingsprocedure hierover afspraken met het hoogheemraadschap zijn gemaakt.

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft in maart/april 2009 een ontwerpbesluit met alle daarbij behorende stukken voor de duur van zes weken (ex afdeling 3.4 Awb) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben enkele van de omliggende bedrijven zienswijzen ingediend, welke zienswijzen bij het verlenen van de vrijstelling (grotendeels) ongegrond zijn verklaard. Het grootste bezwaar in de geuite zienswijze(n) was de vrees dat de gevestigde bedrijven in hun rechten dan wel voortbestaan zouden worden aangetast. Om dit te voorkomen hebben de betreffende bedrijven na het besluit om vrijstelling en bouwvergunning te verlenen tevens een bezwaarschrift ingediend, als gevolg waarvan de ontwikkelende partijen samen met de gemeente Waddinxveen met de bedrijven in gesprek zijn gegaan om tot een oplossing te komen. Uiteindelijk is een overeenkomst hierover in juni 2010 tot stand gekomen, waarna de ingediende bezwaren zijn ingetrokken en de realisatie van het Noordpark is aangevangen. Op basis hiervan wordt aangenomen dat het vastleggen van deze ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is, te meer omdat vanuit de bewoners uit de directe omgeving geen bezwaren zijn geuit en het project Noordpark op veel belangstelling kan rekenen.

## **6.3 Financiële uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verder zijn de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied in particuliere eigendom en wordt het te realiseren bouwplan ook op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Waddinxveen vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

## II. REGELS





# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>51</b>
Artikel 1 – Begrippen.....	51
Artikel 2 – Wijze van meten .....	57
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>59</b>
Artikel 3 – Bedrijf .....	59
Artikel 4 – Groen .....	62
Artikel 5 – Verkeer .....	63
Artikel 6 – Verkeer - verblijfsgebied.....	64
Artikel 7 – Water .....	65
Artikel 8 – Wonen .....	66
Artikel 9 – Waterstaat - Waterkering.....	69
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>71</b>
Artikel 10 – Antidubbelregel.....	71
Artikel 11 – Algemene bouwregels .....	71
Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels .....	71
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>73</b>
Artikel 13 – Overgangsrecht.....	73
Artikel 14 – Slotregel.....	73



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**Plan:**

het bestemmingsplan “Noordpark” van de gemeente Waddinxveen.

**Aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Aanduiding:**

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

**Aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

**Aan huis verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**Bebouwing:**

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

**Bebouwingspercentage:**

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

**Bedrijf:**

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

**Bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0627.bpnoordpark-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Bouwaanduidingen:**

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

**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.

**Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**Bouwperceel:**

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

**Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**Dove gevel:**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

**Eengezinshuis:**

een gebouw dat één woning omvat.

**Erf:**

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

**Erftoegangsweg:**

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen.

**Gebouw:**

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

**Geluidsgevoelige functies:**

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m<sup>2</sup> en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

**Geluidsgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

**Geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

**Hoofdgebouw:**

een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**Horeca:**

inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

**Kantoor:**

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**Kap:**

een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

**Kleinschalige speeltoestellen:**

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

**Maaiveld:**

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

**Meergezinshuis:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**Naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:**

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen.

**Normaal onderhoud:**

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

**Openbare nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

**Peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw,
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

**Ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen.

**Scheidingslijn:**

een op de plankaart aangegeven onderbroken lijn binnen een bestemmingsvlak of binnen een bouwvlak met ter weerszijden daarvan verschillende regels.

**Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**Sociale veiligheid:**

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

**Stedenbouwkundig beeld:**

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

**Straatmeubilair:**

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

**Tuin:**

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

**Uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Uitstekende delen aan gebouwen:**

erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

**Verbeelding:**

de analoge c.q. digitale plankaart.

**Water:**

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

**Woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Woningwet:**

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

**Wet ruimtelijke ordening:**

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.



## **Artikel 2 – Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. 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.
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:  
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:  
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt en met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is ten aanzien van gronden met de bestemming Verkeer.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt

- b. detailhandel, uitsluitend ten behoeve van de verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten;

met dien verstande dat:

- l. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Op of in de in lid 3.1 van dit artikel genoemde gronden mogen enkel in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
  - op het erf of het terrein reeds een gebouw staat;
  - gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  - gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder b mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid.
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 2.1 onder a van dit artikel en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 2.1 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in lid 2.2 onder c van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een daar genoemd bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt vergroot met niet meer dan 10 meter.

3.4.2 De in lid 3.4.1 van dit artikel genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die in lid 3.1 onder a van dit artikel zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder a van dit artikel en bedrijven toestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel op het betreffende bouwperceel of gedeelte van het betreffende bouwperceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende bouwperceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid.

3.6.2 De in lid 3.6.1 van dit artikel genoemde afwijking is mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4 – Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden, fietspaden en watergangen;
- c. kleinschalige speelvoorzieningen;
- d. water;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- f. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder e, mogen niet dieper dan 1,0 meter uit de gevel en tenminste 2,5 meter boven maaiveld zijn.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 – Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van één laad- en loshaven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bebouwing.

### **5.2 Bouwregels**

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 6 – Verkeer - verblijfsgebied**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Verkeer – verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voetpaden, fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. kleinschalige speelvoorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair.

### **6.2 Bouwregels**

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.
- d. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 6.1 onder g van dit artikel mogen niet dieper dan 1,0 meter uit de gevel en ten minste 2,5 boven maaiveld zijn.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## **Artikel 7 – Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. oeververbindingen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en dammen met duikers.

### **7.2 Bouwregels**

7.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker.

## Artikel 8 – Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. meergezinshuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- c. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden, opritten en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ zijn enkel aaneengesloten woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn enkel gestapelde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ zijn enkel twee-aan-een woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal wooneenheden per bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

8.2.2 Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat balkons niet meer dan 1,5 meter mogen uitsteken;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen als bedoeld onder sub a van dit artikel mag per bouwperceel niet meer dan 50%, tot een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag:
  - 1) indien aangebouwd niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
  - 2) indien vrijstaand niet meer dan 4 meter bedragen.

- 8.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  - de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

8.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- alleen ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- de bouwdiepte mag maximaal 4 meter beneden maaiveld bedragen;
- ondergrondse bouwwerken zijn zowel binnen als buiten een bouwvlak toegestaan.

### **8.3 Nadere eisen**

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

- een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- de sociale veiligheid;
- de bescherming van de groenstructuur;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

8.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 2.1 onder b van dit artikel en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook andere woningtypen zijn toegestaan;
- het bepaalde in lid 2.1 onder d van dit artikel en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- het bepaalde in lid 2.1 onder f van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4.2 De in lid 4.1 van dit artikel genoemde afwijkingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeergelegenheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de groenstructuur;

h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

## **Artikel 9 – Waterstaat - Waterkering**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Waterstaat - Waterkering” (WS-WK) aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor de gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
- b. de waterkering;
- c. kaden, taluds, oevers en onderhoudsstroken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

9.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de bestemming “Waterstaat - Waterkering”:

9.2.2 Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming “Waterstaat - Waterkering” geen gebouwen worden gebouwd.

### **9.3 Afwijking van de bouwregels**

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemming(en) passende bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en de beheerder van de waterkering.

9.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan de in lid 9.3.1 van dit artikel bedoelde afwijking voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

9.4.1 In het belang van de waterhuishouding is het verboden de in lid 9.4.2 onder a t/m d van dit artikel genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren, tenzij deze:

- a. worden uitgevoerd conform een advies van de beheerder van de waterkering;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.4.2 Het in lid 9.4.1 van dit artikel opgenomen verbod betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;

- b. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10 – Antidubbelregel**

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 11 – Algemene bouwregels**

#### **11.1 Bebouwingspercentage**

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

#### **11.2 Afdekking**

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

#### **11.3 Parkeren**

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

### **Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels**

#### **12.1 Bouwhoogte**

12.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

## **12.2 Grenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.



## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13 – Overgangsrecht**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Het eerste lid 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.

#### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

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

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

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

13.2.4 Het eerste lid 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 14 – Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Noordpark”, gemeente Waddinxveen.



### III. BIJLAGEN



## **INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten (positieve lijst)

Voor overige bijlagen zie apart bijgevoegde bijlagenbundel



**BIJLAGE 1:        STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**  
**(POSITIEVE LIJST)**





SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
0162		KI-stations	2
10. 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1052	1	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	2	Theepakkerijen	3.2
1089	1	Soep- en soeparomafabrieken zonder poederdrogen	3.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	1	Weven van textiel waarbij aantal weefgetouwen < 50	3.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2

142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	2
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproductie en zetten	2
1814		Overige grafische activiteiten	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2052	1	Lijm- en plakmiddelenfabrieken zonder dierlijke grondstoffen	3.2
205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerf fabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1

2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emalleren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
309		Rijwielen- en motorrijwielafabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2

32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E1	- stadsverwarming	3.2
35	E2	- blokverwarming	2
35	F0	windmolens:	
35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	2	- met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
473	3	- zonder LPG	2
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	3.1
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	5	- munitie	2

46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
46735	4	zand en grind:	
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
471		Supermarkten, warenhuizen	1
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
4791		Postorderbedrijven	3.1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
553, 552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
563	1	Café's, bars	1
563	2	Discotheken, muziekcafé's	2
5629		Kantines	1
562		Cateringbedrijven	2
49	-	VERVOER OVER LAND	
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
493		Taxibedrijven	2
493		Touringcarbedrijven	3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	2	- stukgoederen	3.2
52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791		Reisorganisaties	1
5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1

53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
8425		Brandweerkazernes	3.1
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8610		Ziekenhuizen	2
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
871	1	Verpleeghuizen	2
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	B	rioolgemalen	2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	A2	- kabelbranderijen	3.2
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	C0	Composteerbedrijven:	
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9491		Kerkgebouwen e.d.	2
94991	A	Buurt- en clubhuizen	2

59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
5914		Bioscopen	2
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
8552		Muziek- en balletscholen	2
85521		Dansscholen	2
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
91041		Kinderboerderijen	2
931	0	Zwembaden:	
931	1	- overdekt	3.1
931	A	Sporthallen	3.1
931	B	Bowlingcentra	2
931	C	Overdekte kunstijsbanen	3.2
931	I	Kunstslibanen	3.1
931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012		Chemische waterijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9603	0	Begravenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
96032	3	- crematoria	3.2
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1





## IV. VERBEELDING





# VERKLARING

## Plangebied

—●—●— Plangrens

## Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

## Dubbelbestemmingen

WS-WK Waterstaat - Waterkering

## Bouwvlakken

Bouwvlak

## Functieaanduidingen

- (bs3.1) Bedrijf tot en met categorie..
- (pg) Parkeergarage

## Bouwaanduidingen

- [aeg] Aaneengebouwd
- [gs] Gestapeld
- [tae] Twee-aaneen

## Maatvoeringen

- ▽  
10 Maximale bouwhoogte (m)
- 5 Maximum aantal wooneenheden

project:  
**Noordpark**  
gemeente:  
**Waddinxveen**

projectnummer:  
**16.23.1**

fase:  
Bestemmingsplan (vastgesteld)  
opdrachtgever:  
**Veenstede B.V.**

datum : 3 oktober 2012

schaal : 1:1000 (A3)

identificatienummer: NL.IMRO.0627.bpnoordpark-0401



**BODG**  
ruimtelijk advies

Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
email: info@bodg.nl  
tel: 06-48384580