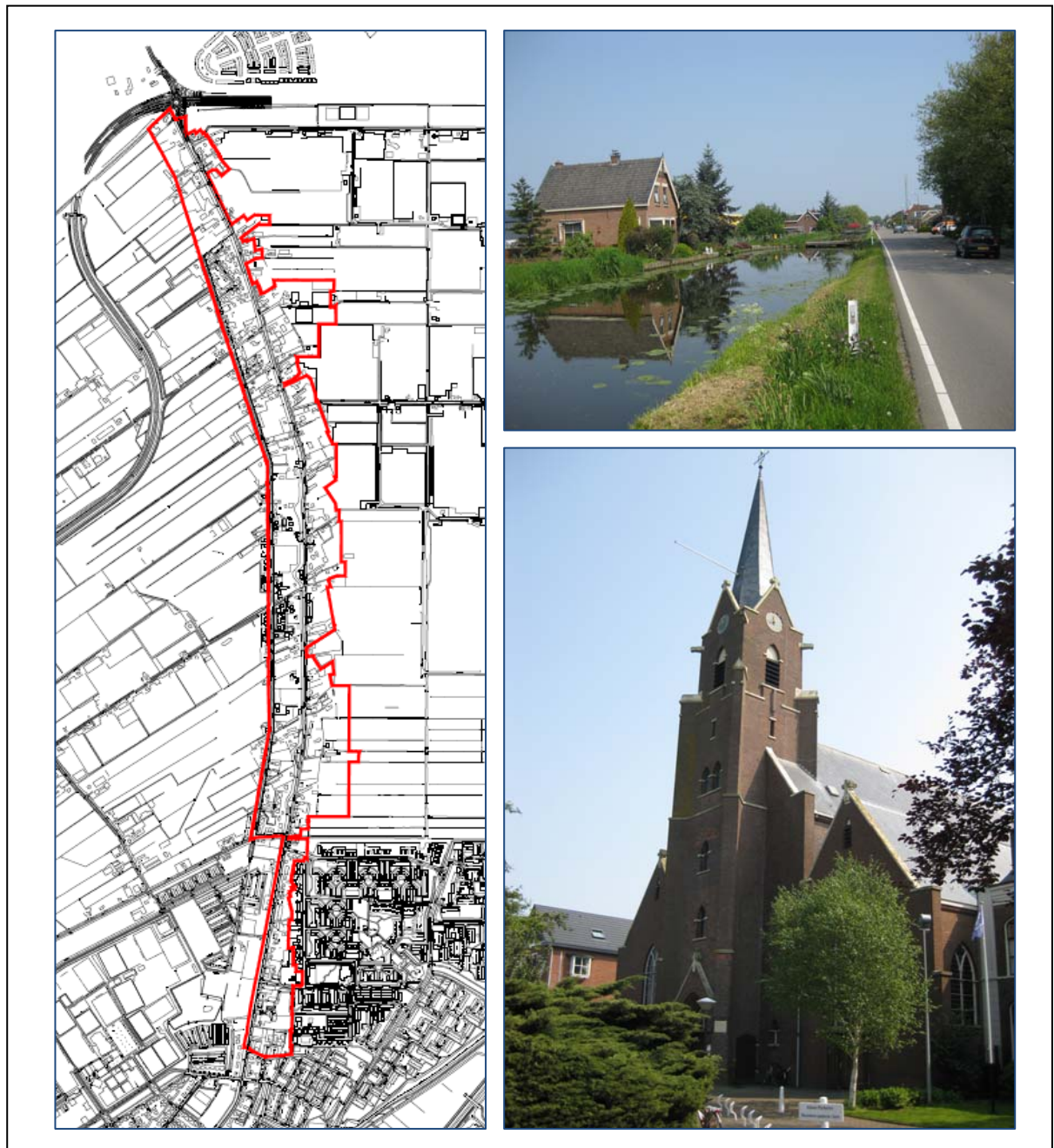


Bestemmingsplan “Lint Noord”



27 juni 2013

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Lint Noord”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0086-VAST
Werknummer: 124.413.03
Datum: 27 juni 2013

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	16 januari 2012	7 ^e concept	
Voorontwerp	26 maart 2012		Gereed voor bestuurlijke behandeling
<ul style="list-style-type: none"> • Inspraak • Overleg 	Van 5 april t/m 2 mei 2012		
Concept-ontwerp	22 februari 2013		
Ontwerp	5 maart 2013		
<ul style="list-style-type: none"> • Terinzagelegging 	14 maart t/m 24 april 2013		
Vaststelling	27 juni 2013		

Projectleider gemeente:

Dhr. drs. Reint Honders

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. mr. Rogier Begheyn / mw. Wanne Verweij BBE

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

DEEL A: INLEIDING

1. Inleiding	1
1.1. Bij het plan behorende stukken	1
1.2. Aanleiding en doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4. Voorgaande bestemmingsplannen	3
1.5. Leeswijzer	3

DEEL B: PLANBESCHRIJVING

2. Planbeschrijving	5
2.1. Inleiding	7
2.2. Gewenste juridische regeling	7
2.3. Bestaande situatie	7
2.4. Ontwikkelingen	10
2.5. Juridische aspecten	18

DEEL C: VERANTWOORDING

3 Ruimtelijke Ordening	27
3.1. Kader	29
3.2. Toetsing	38
3.3. Conclusies	38
4. Natuur	39
4.1. Kader	39
4.2. Onderzoek	41
4.3. Conclusie	43
5. Water	45
5.1. Kader	45
5.2. Onderzoek	49
5.3. Conclusie	52
6. Archeologie en cultuurhistorie	53
6.1. Archeologie	53
6.2. Cultuurhistorie	55
7. Milieu	61
7.1. Algemeen	61
7.2. Bodemkwaliteit	61
7.3. Geluid	62
7.4. Luchtkwaliteit	65

7.5.	Bedrijven en milieuzonering	67
7.6.	Externe veiligheid	68
7.7.	Overige belemmeringen	81
7.8.	Duurzaamheid	85

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.	Uitvoerbaarheid	87
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	89
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	89
8.3.	Handhavingaspecten	90
9.	Procedure	93
9.1.	Vorbereidingsfase	93
9.2.	Ontwerpfase	93
9.3.	Vaststellingsfase	94

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: verkeersgegevens en rekenresultaten akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: KuiperCompagnons, *Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Bestemmingsplan "Lint Noord", Gemeente Lansingerland, 21 september 2011*
- Bijlage 3: KuiperCompagnons, *LPG groepsrisico berekeningsmodule Bestemmingsplan "Meerpolder 2012", Gemeente Lansingerland, 16 september 2011*
- Bijlage 4: GR-berekening LPG-tankstation Langelaan, DCMR, 18 oktober 2012
- Bijlage 5: Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Lint Noord"
- Bijlage 6: overzicht inrichtingen in en nabij het bestemmingsplangebied, DCMR
- Bijlage 7: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Lint Noord"
- Bijlage 8: Raadsbesluit

Deel A: Inleiding



Afbeelding: ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Lint Noord” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Het bestemmingsplan “Lint Noord” van de gemeente Lansingerland beoogt een wettelijk verplichte actualisatie te geven van het vigerende juridisch-planologische kader voor het noordelijke gedeelte van het lint van Berkel en Rodenrijs waarin de bestaande functies in het gebied een adequate juridische regeling wordt geboden. Voor het zuidelijk gedeelte van het lint is in 2007 het bestemmingsplan “Lint Zuid” vastgesteld.

In het plangebied vigeren tot het moment dat dit nieuwe plan in werking treedt, diverse oudere bestemmingsplannen (zie ook paragraaf 1.4.). Ook zijn diverse partiële herzieningen van kracht en zijn meerdere vrijstellingen ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend en onherroepelijk geworden. Hierdoor geldt in het gebied geen eenduidige regeling meer. Er bestaat behoefte aan een adequate juridisch planologische regeling die aansluit op zowel de bestaande situatie als het huidig ruimtelijk beleid. De vergunde en onherroepelijke vrijstellingen zijn ingepast in het bestemmingsplan “Lint Noord”.

Een belangrijk deel de gerealiseerde ontwikkelingen in het plangebied vindt zijn oorsprong in de “Structuurvisie Het Lint”. Deze visie voorziet in zijn algemeenheid de transformatie van het lint van een voornamelijk agrarisch lint, naar een woonlint en andere functies in de randen die naar aard en omvang passen bij de in de omgeving voorkomende woningen.

Met de inzichten van nu is in aansluiting op die structuurvisie op diverse locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het gebied tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel gaat het voornamelijk om mogelijkheden voor woningbouw op locaties waar nu nog glastuinbouwbedrijven zijn gevestigd. Met het bieden van mogelijkheden voor woningbouw wordt hier een gelegenheid geboden om te komen tot een andere en kwalitatieve invulling van de percelen na bedrijfsbeëindiging.

In het verleden zijn ook twee concrete plannen ingediend voor de ontwikkeling en/of uitbreiding van werkfuncties aan de oostzijde van de Noordeindseweg. Deze plannen waren naar aard en omvang te omvangrijk voor de structuur van het lint, maar kunnen in aangepaste vorm wel aanvaardbaar zijn. Deze aanvaardbare kaders, die al eerder aan initiatiefnemers bekend zijn

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

gemaakt zijn, vormen de basis voor twee wijzigingsgebieden aan de oostzijde van de Noordeindseweg.

De wijzigingsbevoegdheden bevatten stedenbouwkundige randvoorwaarden om een invulling met bebouwing aan te laten sluiten bij het karakter van het lint. Door het opnemen van de mogelijkheden met de daarbij geldende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zijn die mogelijkheden ook vooraf bekend en wordt een maximaal ontwikkelingskader gegeven.

In het bestemmingsplan "Lint Noord" wordt in de eerste plaats de basis gelegd voor het beheer van bestaande en te handhaven functies. Op beperkte schaal worden daarnaast kaders gesteld voor toekomstige ontwikkelingen die moeten leiden tot een kwalitatieve herinrichting van te transformeren percelen en perceelgedeelten in het plangebied. Dat geldt met name in de zone tussen Noordersingel en Noordeindseweg.

Naast de opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden met voorliggend bestemmingsplan geen (directe) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Andere nu niet voorziene ontwikkelingen zijn daarmee niet perse uitgesloten, maar zullen op basis van concrete plannen zorgvuldig beoordeeld worden en eventueel met een aparte ruimtelijke procedure ingepast worden.

In dat kader zijn de afgelopen periode zelfstandige procedures gevoerd voor de Noordeindseweg 73 (uitbreiden woning en gebruik ten behoeve van kookworkshops), een perceel tussen Noordersingel 68 en 74 (twee woningen en een bijgebouw) en het perceel ten oosten van Noordersingel 92 en 94 (vier woningen met een kantoorruimte en bijbehorende voorzieningen). Deze concrete ontwikkelingen zijn planologisch ingepast.

Daarnaast wordt met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan voldaan aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld, en aan de verplichting om plannen te herzien die ouder zijn dan 10 jaar.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Lint Noord" wordt begrensd door:

- in het noorden: de gemeentegrens met Pijnacker en Zoetermeer;
- in het westen: de (verlengde) Noordersingel vanaf de gemeentegrens met Zoetermeer tot de Meerweg en vervolgens de Noordeindseweg vanaf de Meerweg tot aan de Van Naeldwijcklaan;
- in het oosten: de achterperceelsgrens van de lintbebouwing langs de Noordeindseweg vanaf de gemeentegrens tot aan de Wilgenlaan en vervolgens de Pastoor Veldhuysestraat tot aan de Van Naeldwijcklaan;
- in het zuiden: de Van Naeldwijcklaan.

De begrenzing van het plangebied is op de afbeelding 'ligging plangebied' weergegeven.

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) de hierna genoemde voorgaande bestemmingsplannen:

naam vigerend plan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
Bestemmingsplan "Landelijk Gebied"	21-08-1978	30-10-1979
Bestemmingsplan "Noordpolder 1984"	24-09-1984	05-11-1985
Bestemmingsplan "Noordeindseweg"	23-08-1982	13-12-1983

In de loop der jaren zijn voor deze bestemmingsplannen diverse (partiële) herzieningen vastgesteld. Tevens is, op basis van de vastgestelde structuurvisie "Het Lint", een aantal procedures volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd om de voorgestelde ontwikkelingen uit de structuurvisie (met name voor woningbouw) mogelijk te maken. Deze partiële herzieningen en artikel 19-procedures zijn in het voorliggende bestemmingsplan geïmplementeerd.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het gebied beschreven, worden de beoogde ontwikkelingen toegelicht en wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling in het bestemmingsplan.

2.2. Gewenste juridische regeling

Het bestemmingsplan "Lint Noord" gaat uit van het beheer van bestaande functies en maakt daarnaast met wijzigingsbevoegdheden de ontwikkeling mogelijk van te transformeren percelen en perceelgedeelten in de zone tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg in het plangebied.

De in het plangebied aanwezige agrarische en niet-agrarische bedrijven worden gerespecteerd. Omdat deze bedrijven gesitueerd zijn in een gebied waarin al veel gewoond wordt, en dit door transformatie nog zal toenemen, zijn de ontwikkelings- of uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven echter beperkt. Deze bedrijfslocaties zijn bestemd ten behoeve van de verschillende (reeds aanwezige) specifieke vormen van bedrijvigheid zoals een garagebedrijf en een bedrijf dat zich richt op opslag.

2.3. Bestaande situatie

Het plangebied wordt gevormd door het noordelijke deel van het historische lint van Berkel en Rodenrijs. Het zuidelijke deel van het plangebied, vanaf de Meerweg, grenst aan de oostzijde aan het woongebied "Berkel Noord" en aan de westzijde aan de nieuwe woonwijk "Meerpolder". In dit laatste gebied zijn de afgelopen jaren meer dan 2000 woningen gebouwd. Hierna wordt ingegaan op enkele specifieke kenmerken van het plangebied in de bestaande situatie.

2.3.1. Landschap

Het lint wordt gekenmerkt door een beeldbepalend water, de Noordeindsevaart, die zich uitstrekt over het gehele lint en de twee parallel lopende wegen. In het plangebied "Lint Noord" zijn dat de Noordeindseweg en de Noordersingel. Langs deze hoofdstructuur is bebouwing gesitueerd. Het lint maakt een overwegend groene indruk, die te danken is aan drie elementen die over de gehele lengte van het lint zijn terug te vinden:

- Grote beeldbepalende bomen

De aanwezige beeldbepalende bomen zijn indrukwekkend, zeker in de zomer. Ze komen zowel in groepen als alleenstaand voor. Vooral de treurwilgen, die half over het water hangend de knikken in de boog van het lint markeren, trekken de aandacht.

- Weelderige tuinen

De in het gebied aanwezige tuinen zorgen voor het groene beeld op wat kleinere schaal, zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant. De diepte varieert maar is niet perse bepalend voor de bijdrage aan het groene karakter; vooral de oudere tuinen, met bomen en heestergroepen, dragen bij aan het beeld. Er bestaat een afwisseling van de situering van voor- en achtertuinen.

Bij de oudere bebouwing is veelal de voortuin gesitueerd aan het water. Bij nieuwere bebouwing is in een aantal gevallen de achtergevel van de woning aan het water gesitueerd.

- Open grasveldjes tussen de bebouwing

De velden en veldjes maken dat het lint, ondanks de vrij dichte bebouwing, een landelijk karakter heeft. Zeker waar de weilandjes worden gebruikt voor het beweiden van dieren.

Bovengenoemde elementen maken het lint tot een bijzonder landschap, en tegelijkertijd kleinschalig en beeldbepalend, park en tuin, openbaar en privaat.

Het noordelijke deel van het lint van Berkel en Rodenrijs kent een bijzonder gevarieerde ruimtelijke structuur. Langs de Noordeindseweg wordt het beeld afwisselend bepaald door oude boerderijcomplexen, kassenpercelen en bedrijfsbebouwing met daartussen fragmenten woonbebouwing. Deze contrasten zijn sterker dan in de andere delen van het lint. Dit contrastrijke beeld, de hogere verkeersbelasting en het vrij liggende fietspad zorgen voor een minder landelijke uitstraling. Het is eerder de karakteristiek van een oude straatweg met een aaneenschakeling van perifere functies die zich hier opdringt.

De zone tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel is opgedeeld in forse kavels met kleinere open plekken en een wisselende invulling van kassen, bedrijven en woningen. Door de schaal van de kavels tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel en het gedifferentieerde gebruik van deze kavels is er sprake van een gevarieerd en veelkleurig landschap. Deze opeenvolging van soms met bomen beplante, soms met kassen gevulde en soms open kavels, bepaalt samen met het straatwegachtige karakter van de Noordeindseweg in hoge mate de ruimtelijke ervaring van dit deel van het lint.

Het open landschap rondom het lint wordt met name in het noordelijke deel, nog enigszins bepaald door polders, linten en watergangen. De occupatie volgt de lijnen van deze landschappelijke onderlegger.

2.3.2. Verkeersaspecten

Hoofdverkeersstructuur

De belangrijkste weg in het plangebied is de Noordeindseweg (50 km/h). Het voornemen is het stuk ten zuiden van de Planetenweg terug te brengen naar 30 km/h. De Noordeindseweg heeft voor het plangebied een belangrijke ontsluitingsfunctie; veel percelen hebben er hun directe ontsluiting op. De Noordeindseweg loopt direct langs de Noordeindsevaart. Parallel aan de Noordeindseweg ligt de Noordersingel (welke in de planperiode van 50 naar 30 km/h gaat). Ten westen van de Noordersingel ligt ook weer een doorgaand water, hetzij van een mindere omvang dan de Noordeindsevaart. De percelen tussen de beide wegen in ontsluiten ofwel op de Noordersingel ofwel op de Noordeindseweg (met een bruggetje over de Noordeindsevaart) en in een enkele gevallen op beide wegen.

Naar aanleiding van de aanleg van de woonwijk Meerpolder wijzigt de hoofdverkeersstructuur in het plangebied op sommige punten. Ter hoogte van de Planetenweg vervolgt de doorgaande route in zuidelijke richting zich namelijk niet meer over de Noordeindseweg, maar over de Oostmeerlaan aan de westzijde en over de Planetenweg aan de oostzijde. Hier wordt een nieuwe rotonde aangelegd over de Noordeindsevaart. De aanleg van deze rotonde is met een

artikel 19-procedure mogelijk gemaakt. Ter hoogte van de Wilgenlaan wordt eveneens een nieuwe verbinding tussen Meerpolder en het lint gerealiseerd in de vorm van een vaste brug over de Noordeindsevaart.

Langzaam verkeer

Langs de Noordeindseweg ligt aan de oostzijde van de rijbaan een vrijliggend fietspad voor fietsers in twee richtingen. Bromfietsers moeten gebruik maken van de (hoofd)rijbaan. De Noordersingel en de Noordeindseweg, alsmede twee verbindingen tussen die twee wegen, de Pastoor Verburghweg en de Meerweg, zijn onderdeel van het gemeentelijk hoofd fietsroutenet zoals vastgelegd in het gemeentelijk mobiliteitsplan (2009).

Parkeren en ontsluiting bij wijzigingsbevoegdheden

Bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden moeten, op eigen terrein, voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Wat 'voldoende' is, wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernota en, vooruitlopend daarop, gebaseerd op de regelgeving van het CROW². Ook geldt als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden dat geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart mogen worden gerealiseerd. Dit om het karakteristieke beeld en de openheid zoveel mogelijk te behouden. Bij de inrichting van de wijzigingsgebieden dient nader te worden bezien op welke wijze de te realiseren parkeervoorzieningen worden geregeld.

2.3.3. Functionele structuur

De functionele opbouw van het lint is het resultaat van een dynamisch proces van transformaties. Al zeer vroeg vond bewoning plaats van de hoger gelegen kreekrug van het lint. Begin 20^e eeuw begon de suburbanisatie van het lint met de komst van eenvoudige tuinderswoningen. Na de Tweede Wereldoorlog werd deze trend voortgezet met bungalows in de jaren '50 en landhuizen in de jaren daarna.

Het lint in Berkel en Rodenrijs is de basis geweest voor de uitbreiding van de dorpskern van Berkel en Rodenrijs. In het bestemmingsplangebied zijn, naast woonkavels, vooral grote en diepe kavels aanwezig. Op de grote diepe percelen is vaak nog sprake van agrarisch gebruik (weilanden en kassen), hoewel deze activiteiten steeds vaker gestaakt worden. De kavels tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel zijn groter dan een doorsnee woonkavel, maar kleiner dan in het zuidelijke deel van het lint van Berkel en Rodenrijs. Het gebruik in het bestemmingsplangebied is veelkleurig. Naast agrarische bedrijven is er ook een mozaïek van andere functies (bedrijven, werkplaatsen en detailhandel); typisch perifere bedrijvigheid.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om buiten het centrum van Berkel en Rodenrijs in principe geen nieuwe centrumfuncties (dienstverlening, detailhandel) toe te staan. Daarom is met het toestaan van deze functies in het bestemmingsplan terughoudend omgegaan. Uitzondering daarop is perifere detailhandel, die in het gebied van oudsher voorkomt en naar aard en omvang passend is in de structuur. Diverse percelen zijn dan ook voorzien van een toereikende bestemmingsregeling dienaangaande.

² Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Het CROW geeft de ASVV uit, het handboek dat in de verkeerskunde veelvuldig wordt gebruikt voor het bepalen van parkeernormen.

2.4. Ontwikkelingen

2.4.1. Structuurvisie “Het Lint”

In het plangebied worden op diverse locaties mogelijkheden tot (her)ontwikkeling geboden met een wijzigingsbevoegdheid. De structuurvisie “Het Lint” biedt hiervoor een grondslag.

In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn studies verricht naar de mogelijke en gewenste ontwikkelingen van het lint van Berkel en Rodenrijs. Deze studies werden noodzakelijk geacht vanwege de te verwachten functieveranderingen in het lint als gevolg van onder meer:

- het (op termijn) verdwijnen van de agrarische functies in het lint;
- de aanwezigheid van, uit milieu-planologisch oogpunt, storende bedrijven alsmede bedrijven, met een sterke verkeersaantrekkende werking;
- de VINEX-ontwikkelingen ter weerszijden van het lint welke een verandering van de functie en de belevingswaarde van het lint met zich mee brengen;
- de vraag naar functieverandering, herinrichting en bebouwingsverdichting in het lint.

Deze studies hebben uiteindelijk geresulteerd in de gemeentelijke “Structuurvisie Het Lint” (2002), waarin is gekozen voor een gestuurde en evenwichtige ontwikkeling van het lint waarbij:

- enerzijds gestreefd wordt naar het behoud van de karakteristieke waarde van het lint en
- anderzijds mogelijkheden worden geboden voor ontwikkeling en herinrichting van percelen.

In de structuurvisie wordt sterk het accent gelegd op het realiseren en in stand houden van een aangenaam leefmilieu. In Lansingerland is het goed wonen, werken en ontspannen. Het lint maakt een onlosmakelijk deel uit van de gemeente en kan een ruggengraat vormen binnen de nieuwe structuur die het gevolg is van de nieuwe uitleggebieden nabij het plangebied. Het lint blijft de drager van de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. De karakteristieken van het lint, met de nadruk op de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende elementen, blijven hierbij niet alleen behouden maar worden ook versterkt. Door de aanleg van de nieuwe provinciale wegen N470 en N471 is een goed alternatief ontstaan voor doorgaand verkeer tussen Zoetermeer en Rotterdam, en visa versa, dat voorheen via de Noordeindseweg dor Berkel en Rodenrijs reed. Dit heeft een daling van de verkeersintensiteit op de Noordeindseweg opgeleverd. Vooral door de geplande nieuwbouw in Berkel en Rodenrijs zal naar verwachting de verkeersdruk op de Noordeindseweg wel weer enigszins toenemen. Door de geplande afsluiting voor autoverkeer van de Noordeindseweg ter hoogte van de Planetenweg als gevolg van de aanleg van de rotonde Oostmeerlaan en de afsluiting van de Herenstraat wordt de autoverbinding via het lint verder ontmoedigd.

De nieuwe ontwikkelingen in het lint, zoals aangegeven in de structuurvisie, kunnen een bijdrage leveren aan de uitstraling van Lansingerland als een levendige, bloeiende en economisch gezonde gemeente.

De voorziene transformatie heeft in delen van het plangebied al plaatsgevonden. Het actuele gemeentelijke beleid is nog steeds gericht op de transformatie van het lint tot een groene enclave in een stedelijk gebied, waarbij naast het behoud van de karakteristieke waarde van het lint, ook mogelijkheden worden geboden voor ontwikkelingen en herinrichting van percelen.

Mede gelet op de reeds gerealiseerde transformaties is, meer dan voorheen een kwantitatieve en kwantitatieve sturing op de transformatie gewenst. In dat kader is het één op één overnemen van alle in de structuurvisie genoemde mogelijkheden niet meer aan de orde. Op een aantal locaties, met veelal oorspronkelijke een agrarische functie (glastuinbouw), blijft evenwel voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die transformatie mogelijk maakt. De wijzigingsbevoegdheden zijn concreet en voorzien van stedenbouwkundige kaders om de bebouwing in te passen in de omgeving, aan te laten sluiten bij het karakter van het lint en bestaande kwaliteiten te behouden. In kwantitatieve zin is, anders dan in de structuurvisie uit 2002, op diverse locaties gewerkt aan een maatwerkinvulling. Zie daarvoor verder paragraaf 2.4.2.

Belangrijk bij alle wijzigingsgebieden is in elk geval dat de bestaande doorzichten waar mogelijk behouden en/of versterkt moeten worden. Daarnaast is het algemene uitgangspunt dat er geen nieuwe uitritten op de Noordeindseweg worden aangelegd. De bestaande wegenstructuur is toereikend voor het opvangen van de eventuele extra verkeersbewegingen die de wijzigingsgebieden bij herontwikkeling met zich meebrengen: het zal gaan om een beperkte hoeveelheid autobewegingen die zich goed kunnen mengen in de bestaande verkeersstromen.

Naast de wijzigingsbevoegdheden wordt op de locatie van woonzorgcentrum Huize Sint Petrus aan de Noordeindseweg 94, de mogelijkheid geboden voor het oprichten van een community center. Dit concept wordt eveneens in paragraaf 2.4.2 nader toegelicht.

2.4.2. Wijzigingsgebieden

Het plangebied kent een afwisselende bebouwing; een stedelijk woon/werklint met "kijkgaten" gericht op achtergelegen open landschap. Het bebouwingslint wordt - en blijft - gekenmerkt door een transparant karakter door toepassing van verschillende verkavelingsprincipes en dichtheden. Om het transparante karakter op beeldbepalende locaties te behouden, is op een aantal percelen in het plangebied een bestemming gelegd die de openheid zoveel mogelijk beoogt te handhaven.

In de structuurvisie "Het Lint" is voorzien in een transformatie van delen van het plangebied. In dat kader zijn in het plangebied, op verschillende locaties die nog niet zijn getransformeerd, ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen om woningbouw toe te staan. Dit in de vorm van wijzigingsbevoegdheden in gebieden tussen de Noordeindseweg end e Noordersingel. Deze zijn deels gebaseerd op de uitgangspunten van de structuurvisie en zijn voor het overige voorzien van aanvullende stedenbouwkundige kaders. Daarnaast zijn in het recente verleden concrete plannen voorgelegd voor twee percelen voor bedrijfsontwikkelingen aan de oostzijde van de Noordeindseweg. Op basis van beoordelingen zijn de kaders aangegeven waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen aanvaardbaar zijn, gelet op de karakteristiek van het lint. De kaders zijn voor deze specifieke percelen vertaald in een wijzigingsbevoegdheid.

Hierna wordt een toelichting gegeven op de verschillende wijzigingsbevoegdheden en op de locaties waar de openheid juist moet worden gehandhaafd. In alle ontwikkelingsgebieden is het van belang dat bij een nieuwe verkaveling zoveel mogelijk wordt vastgehouden aan de bestaande doorzichten.

Wijzigingsbevoegdheden op grond van structuurvisie “Het Lint”

Op dit moment hebben ontwikkelingen in het gebied tussen de Noordersingel en Noordeindseweg, die zijn gebaseerd op de structuurvisie, al geleid tot een geleidelijke transformatie van Lint Noord. Daarbij is ongeveer de helft van het aantal woningen gerealiseerd dat op basis van een maximale invulling van de structuurvisie gerealiseerd zou kunnen worden. Door deze mutaties is het aanblik van het lint veranderd, waarbij het landelijke karakter langzaam van kleur verschieft en verstedelijkt. Deze verstedelijkingsdichtheid loopt af naarmate het lint verder van het oude dorp is verwijderd, waardoor meer naar het noorden de doorzichten en het open karakter van het landschap nadrukkelijker naar voren komen.

De afgelopen planperiode is gebleken dat de inpassing van nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig dient plaats te vinden om het (landschappelijke) karakter van het lint te bewaren. Doordat nog diverse locaties getransformeerd kunnen worden zal het aanzicht van het lint verder veranderen.

Een belangrijk algemeen kenmerk voor het gebied waar dit zal plaatsvinden is het water, dat dit gebied aan beide zijden omlijst. Aan de oostelijke zijde is dit over de gehele lengte de Noordeindsevaart; de westelijke zijde kent hier en daar nog bermsloten, die – wanneer mogelijk - hersteld moeten worden. De bestaande waterstructuur mag als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet onderbroken worden door bijvoorbeeld een dam of brug. Indien een ontsluiting noodzakelijk is naar de Noordeindseweg dan dient hierbij te worden aangesloten op de bestaande kunstwerken.

Bovendien zijn algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden die de landschappelijke inpassing borgen gewenst. De volgende elementen zullen daarbij een rol dienen te spelen:

- zichtlijnen en doorzichten;
- de landschappelijke inpassing en de kwaliteit, inrichting en ligging van de collectieve ruimte;
- de zichtbaarheid van het dijklichaam en waterberging;
- de korrelgrootte en bebouwingsmassa, met name bouwhoogte en massaliteit van de bebouwing;
- variatie en afwisseling in architectuur;
- maximum aantal woningen per zone;
- de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de linten (met aandacht voor tweedelijnsbebouwing) en breedte van de bebouwing;
- de toename van de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein worden opgelost.

In de zone die in aanmerking komt voor transformatie naar woningbouw wordt in de structuurvisie “Het Lint” onderscheid gemaakt in een aantal verschillende ontwikkelingen. De intensiteit hiervan is afwisselend ‘laag’ en ‘hoog’. Grofweg kan een drietal algemene principes worden onderscheiden. Deze principes zijn op een aantal locaties toegevoegd en worden hieronder nader toegelicht.

- “Werken + 1 woning”

Het eerste ontwikkelingsprincipe is dat van het mogelijk combineren van de functies ‘werken’ en ‘wonen’ in een ruime setting. Dergelijke percelen kunnen worden geclusterd en gekoppeld aan een enkele ontsluiting, waarmee een beeld wordt gecreëerd dat doet denken aan het boerenerf

waarop verschillende bouwvormen op een terrein zijn gerangschikt. Voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (“Wro-zone - wijzigingsgebied 1”).

- “Wonen – maximaal 10 woningen/hectare”

Het tweede ontwikkelingsprincipe ziet op het realiseren van een woongebiedje met een wat hogere dichtheid, maar wel met het behoud van het ‘gestrooide’ beeld. Er kunnen op deze percelen, die zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (“Wro-zone - wijzigingsgebied 2”), maximaal 10 woningen per hectare worden gebouwd. Dit komt neer op kavels van minimaal 1000 m². De woningtypologie blijft beperkt tot vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen om een zo luchtig mogelijk beeld te ondersteunen dat doorzichten in de verschillende richtingen mogelijk maakt.

- “Wonen – maximaal 20 woningen/hectare geconcentreerd”

Het derde ontwikkelingsprincipe in de zone tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel betreffen nieuwe woongebiedjes met een dichtheid van maximaal twintig woningen per hectare (“Wro-zone - wijzigingsgebied 3”). Dit komt neer op kavels van minimaal 500 m² per woning. Hierbij is gekozen voor een meer geconcentreerde opzet (met een verkaveling in bijvoorbeeld een L- of U-vorm), waardoor ondanks de hogere dichtheid toch een bepaalde mate van openheid behouden blijft. Deze openheid, die door het gehele plan is verweven, vormt de belangrijkste relatie met het omringende gebied. Op deze manier is er altijd een mogelijkheid om het achterliggende landschap te blijven zien. Overigens zijn de laatste jaren al diverse percelen in deze zone ontwikkeld (vaak met een artikel 19-procedure). Voorbeelden hiervan zijn de wijkjes rondom de Meikeverstraat en de Libellestraat. Deze wijkjes zijn uiteraard als bestaande situatie in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Specifieke wijzigingsbevoegdheden

Naast de wijzigingsbevoegdheden die op grond van structuurvisie “Het Lint” in het plan zijn opgenomen, is op vier specifieke locaties in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met locatiespecifieke wijzigingsregels (maatwerk). Het gaat om volgende wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw en (uitbreiding van) bedrijvigheid.

Woningbouw

In aanvulling op deze ontwikkelprincipes is voor een drietal locaties in het meer noordelijk deel van het lint gezien of de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn omschreven nog als zodanig passend zijn in de omgeving. Deze drie grotere nog locaties liggen deels op markante punten in het lint. Om het landelijke karakter van het lint te waarborgen is het stedenbouwkundig gezien niet noodzakelijk om deze locaties in zijn geheel geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan.

Specifiek voor een locatie ten noorden van Noordeindseweg 109 is een ontwikkeling niet gewenst. De locatie is gelegen aan de uitloper van het lint naar de kruising met de N470. Direct ten noorden van de locatie zijn vier woningen gebouwd. Ten zuiden ligt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een ruime groene context. De noordelijke zone van het lint presenteert zich hier als open landschap met doorzicht naar de Groenzoom. Dit is een van de weinige ruime groene doorzichten in het lint en vormt daarmee de noordelijke entree van het lint. De karakteristiek van het lint met als basis de leesbaarheid van het landschap is hier

kenmerkend aanwezig. Het versterken van het landschappelijke karakter zal plaatsvinden door de aanleg van de Groenzoom.

Het open karakter van deze locatie is zodanig kenmerkend gelegen dat bebouwing de kwaliteit van het doorzicht aantast. Het is dus onwenselijk om bebouwing toe te voegen op deze locatie. Het open (gras)landschap in het lint dient hier behouden te blijven. Daarmee blijft de zuidelijk gelegen boerderij als cultuurhistorisch waardevol ensemble vrij in de ruimte staan en blijven de doorzichten naar de Groenzoom behouden.

Transformatie van de overige twee locaties is onder strikte voorwaarden mogelijk. Hiervoor zijn op basis van specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten per locatie en de algemene uitgangspunten aparte wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hier kan in het lint middels goed ingepaste woningbouw de ruimtelijke kwaliteit op deze plekken in beginsel verbeteren. De overweging en uitgangspunten zijn hieronder toegelicht.

- Wro-zone – wijzigingsgebied 4: Noordersingel 68b

Op de locatie Noordersingel 68b is nu een vrij kleine kas gelegen, de zijde aan de Noordersingel is circa 60 meter breed, die aan de Noordeindseweg circa 115 meter. Het perceel is bijna 1 hectare groot. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Noordersingel middels een bestaande oprit. Het perceel ligt op een plek waar de transparantie naar de Groenzoom groot is. Aan de Noordeindseweg kent de waterstrook een kleine verbreding aan de zuidzijde van het perceel, waardoor de blik als het ware over het perceel meegenomen wordt richting de Noordersingel. Bij transformatie kan het dijklichaam zichtbaar worden en de relatie met het zeer herkenbare landschap aan de overzijde van de Noordersingel gelegd kunnen worden. Het is om die reden wenselijk om aan de noordzijde een strook van ten minste 20 meter open te houden. Aan de zuidzijde dient de zichtlijn over het water opgepakt te worden en een strook onbebouwd kunnen blijven. Dit deelt het perceel op in twee zones aan de Noordeindseweg (ten noorden en ten zuiden van het doorzicht) en een aan de Noordersingel. Aan de Noordeindseweg zou ten zuiden van het diagonaal lopende doorzicht maximaal één woning gebouwd kunnen worden. Ten noorden van het doorzicht ontstaat een strook waar vrijstaande of 2/1 kap woningen gebouwd kunnen worden (zie afbeelding 'locatie wijzigingsbevoegdheid 4'). Deze dienen tussen de bouwvlakken een ruimte van ten minste 8 meter te hebben om voldoende transparantie te garanderen. Hier zouden maximaal 6 woningen gebouwd kunnen worden.

Aan de Noordersingel is aan de zuidzijde dan nog ruimte voor maximaal drie woningen die geschakeld zouden kunnen worden. Aangezien het ongewenst is dat op alle locaties het maximale aantal woningen gerealiseerd wordt, is een maximaal aantal van 8 woningen binnen het wijzigingsgebied aanvaardbaar. Daarmee ontstaat ook binnen de bouwzones voldoende ruimte voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn bij uitwerking de volgende voorwaarden van belang:

- de afstand van de woningen tot de perceelsgrens aan de vrijstaande zijde bedraagt minimaal 5 meter;
- de wand aan de Noordersingel kent een gevellengte van ten hoogste 20 meter aan de zijde van de Noordeindseweg bedraagt de aaneengesloten gevellengte niet meer dan 18 meter, met daartussen minimaal 6 meter open ruimte;
- de woningen zijn met de voorgevel gericht op de Noordersingel of de Noordeindseweg, er is;

- geen tweedelijnsbewoning, wel is voor de woningen aan de Noordeindseweg ontsluiting aan de achterzijde mogelijk;
- de bouwvlakken dienen een variatie in architectuur te herbergen.



Afbeelding: locatie wijzigingsbevoegdheid 4

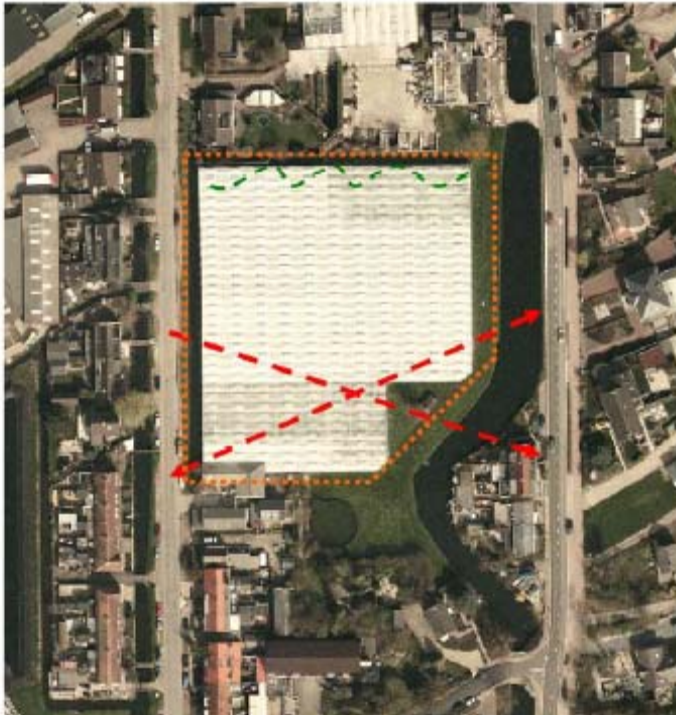
- Wro-zone – wijzigingsgebied 5: Noordersingel 58b

De locatie Noordersingel 58a omvat ruim 1 hectare en ligt op een markant punt aan het lint, waarbij een van de enclaves tussen de Noordeindseweg en de vaart ligt. Deze enclaves grenzen direct aan de westzijde van de Noordeindseweg en aan de achterzijde loopt de vaart. Hierdoor worden ze in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de westzijde van de Noordeindseweg niet middels bruggen ontsloten. De bebouwing met de kas, die nauwelijks levensvatbaar is voor de toekomst, zorgt er nu voor dat dit bijzondere element vanaf de Noordersingel nauwelijks zichtbaar is. Bij een 'Ruimte voor Ruimte' benadering voor het perceel kan de kas ingewisseld worden voor nieuwe bebouwing. Een grote potentie is er in gelegen om hier een relatie te leggen tussen beide linten waarbij het landschap van de instekende dijk duidelijk zichtbaar wordt.

De zichtbaarheid van de enclave aan de Noordeindseweg kan met de herontwikkeling van dit perceel verbeteren. Aan de zuidzijde van de locatie dient een ruimte opengehouden te worden waarbij de openheid ruimte biedt om de insteek van de dijk ervaarbaar te maken. Dit heeft tot gevolg dat grofweg de noordelijke helft van de kavel bebouwd kan worden. Ter plaatse van de zichtlijn is ruimte voor de ontsluiting, parkeren, waterberging, groen en speelvoorzieningen. Dit alles dient ontworpen te worden met een landschappelijke uitstraling en veel openheid. De noordelijke helft met een frontbreedte van circa 50 meter aan de Noordersingel en de Noordeindseweg zou bebouwd kunnen worden met woningen. Omdat dit deelgebied al behoorlijk dicht bebouwd is zijn hier verschillende inpassingen mogelijk (zie afbeelding 'locatie wijzigingsbevoegdheid 5'). Daarbij zijn de volgende voorwaarden van belang:

- de afstand tot de noordelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;

- de wand aan de Noordersingel is voor ten hoogste 70% bebouwd, waarbij de gevellengte ten hoogste 30 meter is, de afstand tussen twee woonvlakken is ten minste 6 meter;
- aan de zijde van de Noordeindseweg bedraagt de aaneengesloten gevellengte niet meer dan 18 meter, met daartussen minimaal 6 meter open ruimte;
- de woningen zijn met de voorgevel gericht op de Noordersingel of de Noordeindseweg, er is geen tweedelijns bewoning, wel is voor de woningen aan de Noordeindseweg ontsluiting aan de achterzijde mogelijk de bouwvlakken dienen een variatie in architectuur te herbergen.



Afbeelding: locatie wijzigingsbevoegdheid 5

Aan de hand van deze uitgangspunten zijn op deze locatie in het beschreven plangebied aan de zijde van de Noordeindseweg maximaal 5 woningen en aan de zijde van de Noordersingel maximaal 10 woningen toegestaan. Omdat het ruimtelijk niet gewenst is dit totale aantal aan beide zijden te realiseren is een maximum aantal van 13 woningen op de locatie aanvaardbaar.

Bedrijvigheid

Voor twee locaties zijn concrete plannen ontwikkeld voor (de uitbreiding van) bedrijvigheid op twee locaties ten oosten van de Noordeindseweg. Bij de beoordeling (2011) van deze plannen zijn mede op basis van structuurvisie "Het Lint" concrete voorwaarden gesteld waarbinnen een ontwikkeling aanvaardbaar is. De ontwikkelruimte is daarbij minder ruim dan de voorgelegde plannen. Dit uit zich in bebouwingsmogelijkheden, maar ook in situering van de ontwikkeling. Deze dient zich te beperken tot de stedelijke contour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening. Met het oog op de gesteld concrete voorwaarden zijn voor beide percelen wel specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen die een ontwikkeling mogelijk maken die naar aard en omvang passend zijn in de structuur van het lint. De wijzigingsbevoegdheden worden hieronder kort omschreven.

- Wro-zone – wijzigingsgebied 6: Noordeindseweg 308 C

Op het perceel Noordeindseweg 308 C is in de bestaande situatie een bedrijfsloods aanwezig achter de bestaande woonbebouwing aan de Noordeindseweg. In de bedrijfsloods is perifere detailhandel in keukens (alsmede opslag) toegestaan. De gronden ten noorden hiervan zijn thans bestemd als “Agrarisch” en “Tuin”. Via een wijzigingsbevoegdheid, die op de verbeelding is aangegeven als “Wro-zone – wijzigingsgebied 6”, is het mogelijk om de bestemmingen binnen dit wijzigingsgebied te wijzigen naar ‘Bedrijf’, ‘Groen’ en/of ‘Water’. Dit in verband met de uitbreiding van bedrijvigheid op het perceel.

- Wro-zone – wijzigingsgebied 7: Noordeindseweg 380 b / c / d

Op het perceel Noordeindseweg 380 b / c / d is in de bestaande situatie een bedrijf gevestigd dat zich richt op de handel en reparatie in caravans. Via een wijzigingsbevoegdheid, die op de verbeelding is aangegeven als “Wro-zone – wijzigingsgebied 7”, is het mogelijk om binnen de bestemming ‘Bedrijf’ de bouwvlakken te verplaatsen en/of te verruimen, en/of de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen naar de bestemmingen ‘Water’ en/of ‘Groen’.

Met het oog op een goede ruimtelijke inpassingen van ontwikkelingen die middels wijzigingsmogelijkheden worden voorzien kan het college van burgemeester en wethouders in het kader van de wijzigingsprocedure voorwaardelijke verplichtingen opnemen in het wijzigingsplan.

De verplichtingen strekken er toe een eventuele aanleg en instandhouding van landschapselementen of bijvoorbeeld parkeer- en manoeuvreerruimte voor zover dat noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan publiekrechtelijk vast te leggen. Of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal blijken bij de individuele uitwerking van de plannen ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid en de daarbij behorende zelfstandige procedure.

Onbebouwde zones

In de Structuurvisie “Het Lint” zijn diverse locaties aangewezen die onbebouwd dienen te blijven voor een breedte van ten minste tien meter. Op deze wijze worden doorzichten op de Groenblauwe Slinger zoveel mogelijk gegarandeerd. De zichtlijnen uit de structuurvisie zijn voor zover mogelijk in het plan opgenomen als bebouwingsvrije zone (gebiedsaanduiding ‘zichtlijn’). Om hoge begroeiing tegen te gaan, is hieraan een stelsel gekoppeld dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (de vroegere ‘aanlegvergunning’). Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal percelen bestemd als “Gemengd” waar een eindbestemming van kracht is. Het gemengde karakter uit zich in het toestaan van de doeleinden agrarisch, water, recreatief en ook verkeer (met maximaal 15% gebruik ten behoeve van de ontsluiting van belendende percelen) en maximaal 5% bebouwing ten dienste van de bestemming.

Community center in Huize Sint Petrus

Een bijzondere locatie in het plangebied is het woonzorgcentrum “Huize Sint Petrus” aan de Noordeindseweg 94.

Op basis van de gemeentelijke nota ‘Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland’, die is opgesteld op grond van de Toekomstvisie Lansingerland 2040 en de visie op de Wet maatschappelijke ondersteuning, ontwikkelt de gemeente waar mogelijk centra waarin

verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen zijn samengebracht. Deze zogenaamde community centers bevatten laagdrempelige voorzieningen voor alle doelgroepen, die in één of meerdere centraal gelegen gebouwen worden geclusterd. Het kan gaan om een combinatie van informatie, onderwijs, zorg, wijkactiviteiten en sport. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om community centers aan te laten haken bij huidige woonzorgcentra om zo het hart van de woonzorgcirkel te vormen. Vanuit de centra kan de zorg voor mensen in de buurt worden georganiseerd en geleverd. Het oprichten van een community center in het huidige woonzorgcentrum is bij recht in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit heeft geen gevolgen voor de bouwmassa van het bestaande woonzorgcentrum, omdat het community center alleen betrekking heeft op een functionele toevoeging binnen de bestaande bebouwing.

2.5. Juridische aspecten

2.5.1. Inleiding

Vanaf 2002 is de gemeente Lansingerland bezig met het project "Actualisering bestemmingsplannen" in het kader waarvan alle voor het gemeentelijk grondgebied geldende bestemmingsplannen integraal dienen te worden herzien. Uniformiteit, waarbij rekening wordt gehouden met de wettelijke eisen die worden gesteld aan ruimtelijke plannen, staat daarbij hoog in het vaandel. Het bestemmingsplan "Lint Noord" is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan. In het navolgende wordt hierop nader ingegaan.

2.5.2. Planmethodiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bestemmingsmethodiek

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien de bouwplannen passen binnen de regels die gelden bij die bestemming. Er is zodoende sprake van een "directe bouwtitel". In vrijwel alle bestemmingen moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de meeste bouwvlakken zijn bouwhoogtes aangegeven. Daar waar ze niet zijn aangegeven geldt een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 11 m. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan

een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

Wanneer er sprake is van een bestemming voor een specifieke functie, zoals “Detailhandel” of “Bedrijf”, en er is ook een woning in het betreffende pand of op het betreffende perceel aanwezig, dan is deze woning in de meeste gevallen aangeduid als ‘bedrijfswoning’. Dit vanwege vaak aanwezige sterke relatie met het betreffende bedrijf of de betreffende inrichting. Als deze woningen als ‘gewone’ woning (burgerwoning) zouden worden bestemd, kan een goed woon- en leefklimaat – vanwege de directe nabijheid van bedrijvigheid en voorzieningen – niet altijd worden gegarandeerd.

In het plan komen diverse dubbelbestemmingen voor. Deze dubbelbestemmingen regelen een algemeen belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. In voorkomende gevallen gelden er meerdere bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming(en). Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden alle regels van de samenvallende dubbelbestemmingen.

Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Hiervoor zijn in het plan diverse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen. De algemene en specifieke afwijkingsmogelijkheden hebben betrekking op beperkte ontwikkelingsruimte terwijl de wijzigingsmogelijkheden zien op ontwikkelingen van meer omvangrijke aard.

De afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zijn niet als recht te beschouwen. De toepassing van deze mogelijkheden dient immers zorgvuldig te worden toegepast waarbij de uitgangspunten en doelstelling van het plan en de unieke karakteristiek van het gebied steeds een afwegingskader vormen. Daarnaast gelden een aantal algemene randvoorwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de in het plan voorkomende wijzigingsbevoegdheden zijn daaraan nog specifieke bouw- en inrichtingsregels toegevoegd om zodoende de reikwijdte en het (maximale) einddoel van deze wijzigingsgebieden voldoende concreet te omschrijven.

2.5.3. Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Agrarisch

De bestemming is opgenomen voor gronden met een agrarische functie. Het betreft hier gronden die verspreid liggen over het gehele plangebied aan weerszijden van de Noordeindseweg dan wel de Noordersingel. Binnen de bestemming is het gebruik van de gronden voor agrarisch aanverwante gebruiksvormen, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Voor de bedrijfsgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Via een afwijking kan het bouwoppervlak aan bedrijfsgebouwen met maximaal 25% worden vergroot, met daarbij onder andere als voorwaarde dat moet worden aangetoond dat dit noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering. Dit kan aangetoond worden door een agrarisch advies te overleggen naar aanleiding van een bedrijfsplan van het betreffende agrarische bedrijf.

Bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid. Buiten de bouwvlakken zijn (ondergeschikte) bijgebouwen mogelijk. In zijn algemeenheid zijn binnen de bestemming onder voorwaarden kassen mogelijk. Waar nu kassen aanwezig zijn, zijn deze specifiek aangeduid. Een kas mag maximaal 8 meter hoog zijn, en maximaal 11 meter via een afwijking mits deze hoogte als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht.

Primair staat de agrarische functie in deze bestemming centraal. In ondergeschikte en onzelfstandige vorm is verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf toegestaan, alsmede het vervaardigen, verwerken en of herstellen van goederen of producten van het betrokken agrarische bedrijf.

Agrarisch - Weide

De bestemming is opgenomen voor gronden met een agrarische functie waarbij het gebruik als weide van primair belang is voor de daar levende kolonie uilen. Het betreft hier de meest oostelijk gelegen agrarische gronden. Binnen de bestemming is het gebruik van de gronden voor agrarisch aanverwante gebruiksvormen zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Voor de bestaande bedrijfsgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. De bestaande bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Buiten de bouwvlakken zijn (ondergeschikte) bijgebouwen mogelijk.

Bedrijf

Deze bestemming regelt de bestaande bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2. Daarbinnen is onderlinge uitwisseling van bedrijfsactiviteiten mogelijk. Er zijn enkele bedrijven in het gebied aanwezig met een hogere milieucategorie. Deze zijn op de verbeelding met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie..' van een toereikende regeling voorzien.

Andersoortige functies zoals perifere detailhandel en een dienstwoning zijn voorzien van een functieaanduiding. Enkele bedrijfsactiviteiten die passen binnen de 'basisregeling' van

bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2, maar die vanwege hun bijzondere aard (gemaal, nutsvoorziening, opslag) niet uitwisselbaar moeten zijn, zijn met een functieaanduiding specifiek bestemd.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is de in het plangebied voorkomende detailhandel opgenomen. De bestaande bedrijfswoningen binnen deze bestemming zijn specifiek aangeduid. Detailhandel in dagelijkse (gebruik)goederen (zoals food) zijn expliciet uitgesloten. Dit omdat dergelijk functies dienen te worden geconcentreerd in de centrumgebieden. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het gebruik voor dienstverlenende functies (als bedoeld in de begripsomschrijving in de artikel 1 van de regels) toe te staan.

Gemengd

De gemengde bestemming is opgenomen op de percelen die volgens de structuurvisie "Het Lint" als 'groen' zijn aangeduid. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk waaronder agrarisch gebruik, water en recreatie. Binnen deze bestemming is op enkele locaties tevens middels een aanduiding een zichtlijn gereguleerd. Deze aanduiding moet waarborgen dat er geen bouwwerken binnen deze zone worden gebouwd en/of dat er hoogopgaande beplanting wordt geplant. Dit om beoogde zichtlijnen veilig te stellen. Daartoe is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het bouwen van gebouwen binnen de rest van de bestemming is maar in beperkte mate mogelijk.

Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor gronden met een (openbare) groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn langzaamverkeervoorzieningen en waterpartijen toegestaan. Ook zijn nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

Horeca

De bestemming is opgenomen voor de bestaande horecavestiging. Bebouwing dient te worden opgericht binnen het bouwvlak.

Maatschappelijk en Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestemming "Maatschappelijk" is opgenomen voor bestaande maatschappelijke functies in het plangebied. Voor de bestaande kerk is de aanduiding 'religie' opgenomen. Voor de aangrenzende begraafplaats met aula is een bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" opgenomen.

Tuin en Tuin - Parkeren

De bestemming "Tuin" is opgenomen voor de voor- en zijtuinen bij woningen en andere hoofdgebouwen. De zijtuinen hebben deze bestemming gekregen, omdat de Noordeindseweg en Noordersingel zijn gelegen in een historisch lint. De doorzichten naar het achtergebied zijn hierbij van groot belang voor het karakter van het lint. Het opnemen van de tuinbestemming beoogt bij te dragen aan het behoud van het doorzicht naar het achterland. In- en uitritten ten dienste van aanliggende bestemmingen zijn toegestaan.

Daar waar ook parkeerplaatsen gerealiseerd en/of gehandhaafd moeten worden is de bestemming "Tuin – Parkeren" opgenomen. Binnen de bestemmingen zijn uitsluitend erkers, entree- of tochtportalen als gebouwen toegestaan. Binnen de bestemming "Tuin – Parkeren" zijn ook carports en overkappingen toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor openbare ruimte met een verblijfsfunctie en autoverkeer. De verkeersfunctie van deze gebieden is beperkt tot wijk- en buurtgebonden verkeer. De gebieden kunnen worden aangemerkt als 30 km/u-gebieden. De bestemming heeft een globaal karakter. Alleen een parkeerterrein is met een aanduiding aangegeven.

Verkeer - Wegverkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het deel van de Noordeindseweg ten noorden van de Planetenweg. Dit gedeelte van de Noordeindseweg heeft een gebiedsontsluitende functie.

Water

Aan de watergangen in het plangebied die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding van de gemeente is de bestemming "Water" toegekend. De handhaving van deze watergangen is om waterstaatkundige redenen van belang.

Private overgangen over deze watergangen zijn in de bestemming "Water" aangeduid. Openbare en primaire verkeersontsluitingen over de watergangen zijn bestemd als "Verkeer" of "Verkeer – Wegverkeer". In deze bestemmingen en ook andere bestemmingen is water eveneens toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande en te handhaven woonfuncties. Binnen deze bestemming kunnen de bestaande woningen worden gehandhaafd. De woningen dienen te worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Bij de bestemmingsregeling is een onderscheid gemaakt die is gebaseerd op de verschijningsvorm van de woningen:

- vrijstaande woningen;
- twee-aaneen;
- aaneengebouwd (tenminste drie woningen);
- gestapeld.

Voor de woningen zijn regels opgenomen over de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte. Binnen en buiten het bouwvlak is erfbebouwing toegestaan, mits achter het verlengde van de voorgevel en voldaan wordt aan de daarbij gestelde regels. Voor maatvoeringen die niet voldoen aan de regels maar wel met recht zijn gebouwd is een regeling opgenomen dat de afwijkende maat in die gevallen de maximale maat is.

Voor afwijkende specifieke functies binnen de woonbestemming is een nadere aanduiding opgenomen.

Leiding – Brandstof, Leiding – CO₂, Leiding – Hoogspanningsverbinding en Leiding – Riool (dubbelbestemmingen)

Voor de aanwezige leidingen in het plangebied zijn beschermende dubbelbestemmingen opgenomen. Het gaat om een brandstofleiding, die ligt ter hoogte van de Planetenweg, om een CO₂-leiding, die ligt ten noorden van het adres Noordeindseweg 81, om een hoogspanningsverbinding, die helemaal aan de noordzijde van het plangebied ligt, en om een rioolleiding. De dubbelbestemmingen gelden primair ten opzichte van de onderliggende enkelbestemmingen en beogen de aanwezige leidingen te beschermen. Er geldt een plicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3 (dubbelbestemmingen)

Op basis van het gemeentelijke archeologische beleid is een groot deel van het plangebied voorzien van beschermende dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” (met volgnummer 1, 2 en 3). Op de gemeentelijke verwachtingskaart zijn verschillende categorieën opgenomen, zoals ‘hoog’, ‘middel’ en ‘laag’. In het bestemmingsplan zijn deze categorieën overgenomen door voor elke categorie een vlak “Waarde – Archeologie” op te nemen.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Er is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair geldt ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van de waterbeheerder van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn alleen toelaatbaar, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende (secundaire) bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Alvorens bij omgevingsvergunning af te wijken, wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

Daarnaast geldt er een plicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten. Dit om te voorkomen dat het karakteristieke dijklichaam wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat onder andere om de aanvullende werking van de Bouwverordening.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven, waaronder voor externe veiligheid, cultuurhistorische waarden en de hoogspanningsverbinding met de bijbehorende magneetveldzone. Een bijzondere aanduiding is de zichtlijn. Deze aanduiding is op diverse locaties in het plan opgenomen en geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemmingen. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet worden gebouwd en het is verboden om er zonder omgevingsvergunning, werkzaamheden uit te voeren of beplanting aan te planten die de zichtlijn kunnen belemmeren.

De in het plangebied aanwezige monumenten (het betreft alleen gemeentelijke monumenten) zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument'. Omdat deze gemeentelijke monumenten echter reeds worden beschermd door de gemeentelijke erfgoedverordening, is aan deze aanduiding geen beschermende regeling gekoppeld. Dat is wel gedaan voor de in het plangebied aanwezige beeldbepalende / karakteristieke objecten. Deze zijn voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Deze aanduiding komt voort uit de lijst die de Commissie Cultureel Erfgoed (Erfgoedcommissie) heeft opgesteld en die is opgenomen als bijlage bij de Nota Cultuurhistorie Plus. Het betreft objecten die geen monumentale status hebben, maar wel aanzienlijke betekenis hebben voor de cultuurhistorie en/of van belang zijn voor de beeldkwaliteit. Het gaat veelal om bouwwerken, maar in twee gevallen ook om landschappelijke elementen (het insteekhaventje bij Pastoor Verburgweg 1 en de drie eilandjes aan de westzijde van de Noordeindseweg). Deze landschappelijke elementen zijn specifiek bestemd ("Water" of andere aanduiding) waardoor ze afdoende beschermd zijn en een aanvullende functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet hoeft te worden opgenomen. Bovendien zou een dergelijke aanduiding niet goed begrensd kunnen worden. De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' beschermt de aanwezige waarden; dat wil zeggen de situering van de bebouwing (en het vaak nog aanwezige doorzicht naar het achterland).

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken voor het openbaar nut in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Naast enkele algemene wijzigingsbevoegdheden voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut, gaat het ook om de specifieke wijzigingsbevoegdheden zoals hiervoor omschreven.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.5.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit vijf bladen. Op ieder blad is een overzichtstekening van de onderscheiden bladen aangegeven.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor kleinschalige herontwikkelingen zoals die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden in de structuurvisie geen concrete uitgangspunten gegeven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het Barro is op 30 december 2011 voor wat betreft de eerste aspecten in werking getreden.



Afbeelding: kwaliteitskaart provinciale structuurvisie



Afbeelding: functiekaart provinciale structuurvisie

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Voor kleinschalige herontwikkelingen zoals die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden in het Barro geen concrete regels gegeven.

Rijks-woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt. Deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering zodat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie Rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Concreet voor het onderhavige plangebied zijn geen doelen benoemd.

3.1.2. Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Provinciale Staten stelden in juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. Ter reparatie van enkele onderdelen is in februari 2011 een eerste herziening vastgesteld. Ook is in februari 2012 de Actualisering 2011 vastgesteld.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming. Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk. De herontwikkeling van de diverse percelen met wijzigingsbevoegdheden in Lint Noord past binnen dit uitgangspunt.

Het oostelijk deel van het plangebied, ten oosten van de Noordeindseweg, was op de oorspronkelijke functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als Glastuinbouwbedrijfsgebied. Hier is echter feitelijk sprake van een bestaand stad- en dorpsgebied vanwege de dichtheid van bebouwing met stedelijke functies. Daarom wordt in de actualisering 2011 dit gebied binnen de contour gebracht van stads- en dorpsgebied.

De kaart geeft verder aan dat het westelijke gedeelte van het plangebied, het gedeelte ten westen van de Noordersingel, recreatiegebied is. Voor de recreatieve functie geldt dat men deze wil versterken. Door de toenemende energieschaarste zal moeten worden geprobeerd om zoveel mogelijk duurzaam te werken. De gronden tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel zijn aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' ("Aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen") en op de kwaliteitskaart als 'dorpskern' ("Kleinschalig stads- en dorpsgebied, omgeven door landelijk gebied en niet gekoppeld aan het Zuidvleugelnet"). De ontwikkelingen in bestemmingsplan passen binnen deze aanduidingen.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang te kunnen uitvoeren is de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.



Afbeelding: wijziging functiekaart provinciale structuurvisie – actualisering 2011

Het plangebied was in de oorspronkelijke versie van de verordening deels aangewezen als 'binnen de bebouwingscontour' (het gebied tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel), deels erbuiten. Het deel wat erbuiten is gelegen is aangewezen als 'Glastuinbouwbedrijfsgebied'. Net zoals in de structuurvisie het geval is, is deze 'fout' gerepareerd met de Actualisering 2011, die in februari 2012 is vastgesteld. Hierin is ook het oostelijke deel binnen de bebouwingscontour komen te liggen. De wijzigingsbevoegdheden in het plan zijn allen gelegen binnen de bebouwingscontouren.

De Noordeindseweg is verder aangeduid als 'regionale waterkering'. De verordening schrijft voor dat deze als zodanig bestemd moet worden in de regels "ten behoeve van een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die kering". Hierbij moet zowel de beschermings- als de kernzone worden bestemd. Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van betreffende keringen - daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering. Aan dit voorschrift is in het bestemmingsplan toepassing gegeven door aan de Noordeindseweg de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" toe te kennen.

Groenblauwe Slinger

De Groenblauwe Slinger is een planningsconcept om het nog niet verstedelijkte gebied in de Zuidvleugel van de Randstad een duurzame groenblauwe invulling te geven en daarmee een tegenwicht te bieden aan verdere dichtslibbing van het gebied door verstedelijking en verglazing. De Groenblauwe slinger loopt van Midden-Delfland in een s-vorm om Delft en Zoetermeer heen naar het Groene Hart.

Gaandeweg heeft binnen het project Groenblauwe Slinger een accentverschuiving plaatsgevonden. Aanvankelijk hielden de ambities op het gebied van natuur, ecologie, landschap en recreatie elkaar in evenwicht. Op basis van onderzoek is meer gewicht toegekend aan het recreatieve programma.

Het centrale en smalste deel van de Groenblauwe Slinger wordt gevormd door de Groenzone Berkel-Pijnacker. Deze groenzone wordt omgevormd tot een waterrijk natuur- en recreatiegebied. De Groenzone Berkel-Pijnacker wordt bij Berkel en Rodenrijs aan de zuid- en oostzijde begrensd door de Noordersingel, Meerweg en Bovenvaart.

Provinciale woonvisie

In de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014, met de titel 'Samenhang en Samenspel', stelt de provincie Zuid-Holland het streven centraal dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de visie werd in eerste instantie uitgegaan van een groot aantal nieuw te realiseren woningen. De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) echter aan verandering onderhevig. Dit is voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005 - 2014 te vernieuwen. Met de Woonvisie 2011-2020 wordt een basis gevormd voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met groei in de stad en op langere termijn met krimp in landelijke gebieden.

De belangrijkste prioriteit voor bestaande stedelijke gebieden ligt vooralsnog bij het bouwen voor ouderen en starters op de woningmarkt. Daarnaast is er het streven om stedelijke woonmilieus meer te differentiëren.

Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling van (bedrijfs)locaties tot woningbouwgebiedjes mogelijk en legt daarbij geen beperkingen op aan bepaalde woonmilieus, met uitzondering van de verplichting in één van de wijzigingsgebieden dat wanneer meer dan 10 woningen worden gebouwd, hiervan minimaal 20% als sociale huur- of koopwoning moet worden gerealiseerd. Het plan staat het voornoemde beleidsuitgangspunt niet in de weg.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen. Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid, waaronder de Toekomstvisie 2040. Voor een belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast.



Afbeelding: Groenblauwe Slinger

Afbeelding: "uitsnede kaart structuurvisie Lansingerland"

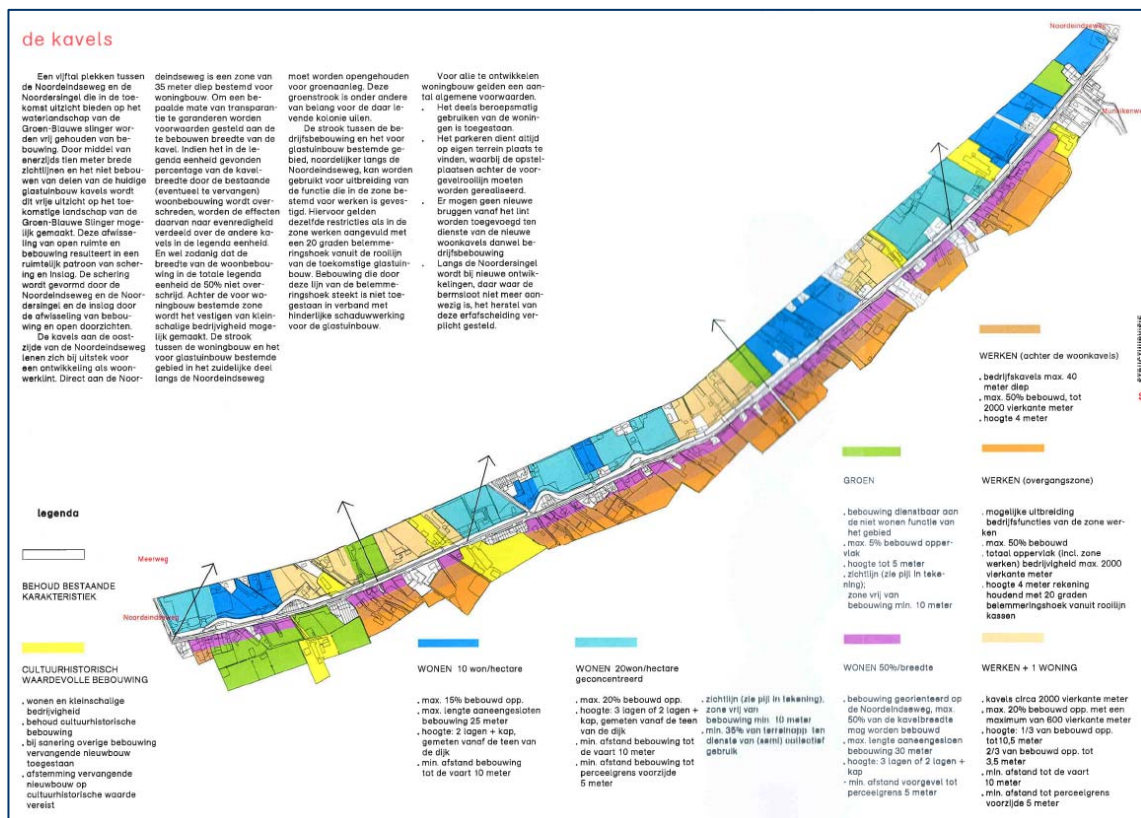


Een van de hoofddoelen binnen Lansingerland is het verkrijgen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om (milieu)hinderlijke bedrijven en functies uit de kernen te plaatsen. Bij nieuwe woningbouwlocaties moet worden vastgehouden aan een woningbouwprogramma dat past bij de woningbehoefte op de langere termijn. Het in stand houden en versterken van het voorzieningenniveau in de bestaande winkelcentra van de dorpen is het uitgangspunt.

De gemeente Lansingerland hanteert als ruimtelijk-stedenbouwkundig uitgangspunt het versterken van de groene overgangszones. De omgeving van de Noordeindseweg is een van de groene zones. Ook vindt de gemeente het belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van de linten versterkt wordt. Dit wil men bereiken door de diversiteit aan functies, bebouwingvormen en de openheid te behouden. De Noordeindseweg kan worden ontwikkeld door woningbouw en bedrijven toe te staan in het gebied. Wel moeten deze transformaties passen bij het karakter van het lint en moet het de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied versterken. Het gebied ten westen van het plangebied Lint Noord wordt ontwikkeld tot groengebied, dat onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe Slinger. De openheid is een belangrijk kenmerk van dit gebied. De karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. Voor het plangebied Lint Noord is hierbij van belang dat de openheid naar het groene gebied toe wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

Structuurvisie Het Lint

De "Structuurvisie Het Lint", door de toenmalige gemeenteraad van Berkel en Rodenrijs vastgesteld op 18 juli 2002, schetst de kaders voor de wijzigingsgebieden tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg.



Afbeelding: kaartfragment Structuurvisie Het Lint

De structuurvisie doet daarvoor beleidsuitspraken op een hoger abstractieniveau dan een stedenbouwkundig plan of een bestemmingsplan en deze zijn verder uitgewerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Het lint van Berkel en Rodenrijs strekt zich met een lengte van zo'n 8 kilometer uit van Zoetermeer in het noorden tot de Oude Bovendijk in het zuiden. Dit lint, dat bestaat uit de Noordeindseweg en de Rodenrijseweg, vormt de belangrijkste structuurlijn in Berkel en Rodenrijs. In het noorden en in het zuiden lopen de Noordersingel, de Zuidersingel en de Westersingel parallel aan het lint. Het gebied tussen deze zogenaamde onderweg en het lint maakt deel uit van het plangebied van de structuurvisie. Dit plangebied bevindt zich afwisselend tussen open polders, kassencomplexen en woonwijken en vormt een rijkgeschakeerde strook van woonbebouwing, tuinen, kassen, bedrijven en allerhande agrarische functies.

De structuurvisie legt een toekomstperspectief vast, waarbij het lint door de snelle verstedelijking van het aangrenzend gebied meer en meer de rol krijgt van een langgerekte, veelkleurige en parkachtige enclave in een verstedelijkt gebied. De structuurvisie legt de nadruk op een groene ruimte en mikt op het behoud en de versterking van de karakteristieken van het lint. In het hele gebied is het bouwen van woningen en bedrijven alleen toegestaan in relatief lage dichtheden. De verkeersfunctie van het lint wordt, waar mogelijk, teruggedrongen ten gunste van de verblijfskwaliteit en het langzaam verkeer.

De Noordeindsevaart langs het lint en de bermsloot langs de Noordersingel en Zuidersingel worden in ere gehouden en zo mogelijk hersteld. Daarnaast zijn de huidige ruimtelijke en functionele karakteristieken van de te onderscheiden delen van het plangebied als onderlegger gebruikt om het gewenste toekomstige plangebied vorm te geven.

De gewenste ontwikkelingen zoals de structuurvisie deze schetst, zijn waar mogelijk in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen: op veel agrarische en bedrijfsgronden zijn wijzigingsbevoegdheden van kracht.

Economische visie 2011-2016

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

Het behoud van de levendigheid, de aantrekkingskracht en de charme van de dorpskernen in Lansingerland, waar het lint van Berkel en Rodenrijs een uitloper van is, wordt als zeer belangrijk beschouwd. De in het voorliggende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kunnen hier aan bijdragen.

Woonvisie 2009 – 2013

In december 2009 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de woonvisie 2009 - 2013 vastgesteld, getiteld 'Samen bouwen aan een groen en duurzaam Lansingerland'. Hoofddoel van Lansingerland is de aantrekkelijke mix van de kernen voor de toekomst veilig te stellen. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een

gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

In dit bestemmingsplan is het mogelijk om nieuwe woningbouw te realiseren op verouderde agrarische en bedrijfslocaties. Daarmee kunnen de beleidsdoelen in praktijk worden gebracht. Op de locatie van Huize Sint Petrus wordt de mogelijkheid geboden voor het oprichten van een community center. Dit vergroot de duurzaamheid van de woon- en leefomgeving.

Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt”

In het Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt”, vastgesteld in april 2009, wordt een visie gegeven op de aspecten verkeer en vervoer binnen de gemeente in de periode 2008 - 2020. Ook een maatregelenpakket maakt deel uit van het mobiliteitsplan.

Geconstateerd is dat de oude linten in de gemeente kampen met hoge verkeersintensiteiten ten opzichte van hun wegprofiel. De ongevallen concentreren zich op de oude linten en oude tuinbouwwegen zoals de Noordeindseweg. Om dit te veranderen is het lint in Berkel en Rodenrijs ‘geknipt’: de doorgaande route loopt niet meer geheel over de Noordeindseweg / Herenstraat, maar via de Planetenweg. Als gevolg van de ‘verluwing’ van de linten zal het minder aantrekkelijk zijn om door de woonkernen te rijden. Uit het verkeersmodel voor 2020 blijkt dan ook dat er nauwelijks doorgaand verkeer in de spits in de kernen aanwezig is.

De knip in het lint komt in het voorliggende bestemmingsplan tot uiting door middel van de verschillende verkeersbestemmingen die zijn opgenomen: “Verkeer – Wegverkeer” voor de doorgaande weg en “Verkeer” voor de overige wegen.

Milieubeleidsplan

Op 29 maart 2012 werd het gemeentelijke milieubeleidsplan 2012-2015 vastgesteld. Dit plan biedt een kader voor de gemeentelijke milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden in de planperiode gestructureerd uitgevoerd worden. De gemeente Lansingerland streeft naar duurzame ontwikkeling. Dat is het geval als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Het totaal aan beslissingen moet continu leiden tot een balans tussen deze belangen. Het collegeprogramma en de beleidsvisie 2040 gaan uit van duurzaamheid als leidend principe. Ook wil de gemeente in 2025 een CO₂-neutrale gemeente zijn. Het college hanteert als uitgangspunt de meest milieuvriendelijke en uiteindelijk ook de goedkoopste optie. Verder zal er creatief / actief gezocht worden naar mogelijke subsidies en partijen die de eerste investering voor hun rekening willen nemen.

Om alle kansen voor het milieu te benutten zal de gemeente bij alle activiteiten en projecten in een vroeg stadium aandacht hebben voor duurzaamheid, en verder zal een richtlijn worden gehanteerd van 10 jaar of korter voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Als voortvloeisel van het milieubeleidsplan zijn of worden diverse producten gemaakt of geactualiseerd, zoals een bodemfunctiekaart, een gemeentelijke visie op externe veiligheid, afvalbeleid, geluidbeleid, energievisie e.d.

3.2. Toetsing

Het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is gericht op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het lint. Door de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kunnen verouderde agrarische en bedrijfsgronden worden herontwikkeld tot woon- en werkgebiedjes die de (ruimtelijke) kwaliteit in het lint verbeteren.

3.3. Conclusies

Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijke ordeningsbeleid op zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

4. Natuur

4.1. Kader

4.1.1. Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn óf en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State³.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State een reden om ontheffing te

³ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

verlenen⁴. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.1.2. Gebiedsbescherming

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

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

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

⁴ Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

4.2. Onderzoek

4.2.1. Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quickscan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag om ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Het plan is in beginsel conserverend van aard. In het plan zijn echter wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Omdat niet bekend is of de wijzigingsbevoegdheden op korte termijn zullen worden toegepast, is volstaan met een quickscan. Deze quickscan is integraal in deze toelichting opgenomen (er is dus geen afzonderlijk onderzoeksrapport). Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheden gaan worden toegepast, zal mogelijk vervolgonderzoek in het veld moeten plaatshebben om te onderzoeken óf en onder welke voorwaarden de wijzigingsbevoegdheden daadwerkelijk kunnen worden toegepast. Hieronder wordt aangegeven hoe met het eventueel voorkomen van beschermde soorten dient te worden omgegaan bij bepaalde werkzaamheden die voortvloeien uit het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden (zoals de sloop van woningen, het kappen van bomen en het vergraven van waterlopen) opdat overtreding van de Ffw wordt voorkomen. Dat neemt niet weg dat nader veldonderzoek nodig kan zijn op het moment dat de wijzigingsbevoegdheden worden toegepast.

Ten behoeve van de quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, mol en egel. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

De kans bestaat dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Waarschijnlijk zijn in het plangebied foerageergebieden aanwezig van vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger en daarnaast mogelijk vliegroutes en/of vaste verblijfplaatsen (in bomen en/of

gebouwen). Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen worden aangetroffen in bebouwing en (oude) bomen met spleten en hopen. Indien bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of bomen worden gekapt met holtes/spleten, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Foerageergebied is ook beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Het plangebied is echter voor het grootste gedeelte vrij onbeschut en de verwachting is dan ook dat het plangebied hooguit van marginale waarde is als foerageergebied. Bovendien is voldoende geschikt foerageergebied aanwezig in de omgeving. De meervleermuis gebruikt mogelijk de Noordeindsevaart als jachtgebied; deze soort jaagt namelijk op brede wateren. De Noordeindsevaart is echter vrij smal voor de soort en naar verwachting daarom hooguit van marginaal belang.

Vogels

Hoogstwaarschijnlijk broeden er vogels in het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met verstorende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Mogelijk zijn vaste verblijfplaatsen van enkele van deze soorten (zoals van huismus en/of gierzwaluw) aanwezig in het plangebied. Indien bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of hoog opgaande beplanting wordt gekapt, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten voor, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, middelste groene kikker en/of meerkikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van verspreidingsgegevens en op basis van de uitkomsten van vrij recent verricht veldonderzoek in de directe omgeving van het plangebied niet verwacht. Het voorkomen van andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens evenmin verwacht.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens kan het voorkomen van reptielen in het plangebied worden uitgesloten. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen.

Vissen

In de watergangen in het plangebied kunnen beschermde vissoorten voorkomen. Het kan daarbij gaan om de soorten bittervoorn (tabel 3 Ffw) en kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw). Indien bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst water wordt vergraven

en/of gedempt, dient vooraf nader onderzocht te worden of deze soorten daadwerkelijk aanwezig zijn.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied. De platte schijfhoren (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) vormt hierop een uitzondering. Dit kleine waterslakje zou voor kunnen komen in de watergangen in het plangebied. Indien bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst water wordt vergraven en/of gedempt, dient vooraf nader onderzocht te worden of deze soort daadwerkelijk aanwezig is.

Vaatplanten

In het plangebied komt mogelijk de zwanenbloem voor (tabel 1 Ffw). Voor deze soort geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Gezien de terreinkenmerken en gezien de uitkomsten van vrij recent verricht veldonderzoek in de directe omgeving van het plangebied, worden juridisch zwaar beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) niet verwacht in het plangebied. Verplichtingen zijn derhalve niet aan de orde.

4.2.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

4.3. Conclusie

4.3.1. Soortenbescherming

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR): de vissoorten kleine modderkruiper en bittervoorn, het waterslakje platte schijfhoren en/of verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis en/of laatvlieger, maar mogelijk ook andere soorten). Tenslotte komen in het plangebied zeer waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Mogelijk komen ook jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen voor van één of meerdere vogelsoorten. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Aangezien onderhavig plan conserverend is, vloeien er (vooralsnog) geen werkzaamheden uit voort die tot een overtreding van de Ffw zouden kunnen leiden. In het plan zijn echter wel enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Omdat niet bekend is of de wijzigingsbevoegdheden binnen twee jaar (= de 'houdbaarheid' van een ecologisch

veldonderzoek) zullen worden toegepast, is hier volstaan met een quickscan (bureauonderzoek). Hieronder wordt aangegeven hoe met het eventueel voorkomen van beschermde soorten dient te worden omgegaan bij bepaalde werkzaamheden die voortvloeien uit het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden opdat overtreding van de Ffw wordt voorkomen.

Indien bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst water wordt vergraven en/of gedempt, dient vooraf door een deskundige nader onderzoek in het veld te worden verricht naar de aanwezigheid van kleine modderkruiper, bittervoorn en platte schijfhoren.

Indien bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of bomen met holtes/spleten worden gekapt, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te bestaan uit ongeveer vijf nachtelijke terreinbezoeken in de periode mei/juni tot en met eind augustus/september, conform het zogenaamde vleermuisprotocol. Ook dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een deskundige.

In het plangebied komen hoogstwaarschijnlijk vogels tot broeden. Voor alle inheemse vogelsoorten (dus ook die soorten die geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen hebben) geldt dat ze zijn beschermd door de Ffw en dat rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen. Er mag in geval van eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkeling niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Indien bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of hoog opgaande beplanting wordt gekapt, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode half mei tot en met eind juni, eveneens door een deskundige.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

5. Water

5.1. Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

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

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2. Provinciaal beleid

Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

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

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

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

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone(s) en de kernzone die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2010-2015

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft een Waterbeheerplan opgesteld, waarin ambities voor de komende jaren zijn vastgelegd. Het Waterbeheerplan 2010-2015, 'Keuzes maken en kansen benutten', geeft aan dat er gestreefd wordt naar een goede balans tussen een veilig gebied met schoon water voor nu en een financieel gezonde huishouding in de toekomst.

Het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van het zuiveren van afvalwater staan hoog op de agenda. Het waterbeheer zal de komende jaren sterk veranderen, onder andere door klimaatveranderingen en de zeespiegelstijging.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

- a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen.

Op basis van het visiedeel van het waterplan is in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard het uitvoeringsplan 2010-2015 opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in de eindrapportage van het Waterplan Lansingerland d.d. 24 december 2010 opgenomen. In dit programma worden de maatregelen beschreven die bijdragen aan de realisatie van de genoemde ambities voor elk waterthema. Onderdeel hiervan zijn:

- Het aanstellen van een watercoördinator bij de gemeente voor het coördineren van het waterbeleid van de gemeente en het trekken van het waterplan;
- het instellen van een beheer- en onderhoudsoverleg voor het afstemmen van onderhoud tussen gemeente en hoogheemraadschappen om kosten te besparen en overlast te verminderen;
- het opstellen van een communicatieplan om partijen en burgers te informeren en te betrekken bij maatregelen op het gebied van water;
- het opstellen van een integraal waterstructuurplan, waarin elk water een specifieke functie krijgt en waarin water en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd;
- uitvoering van concrete maatregelen om wateroverlast te verminderen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente wil een afkoppelplan opstellen om de mogelijkheden voor afkoppelen in beeld te brengen. De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met de hoogheemraadschappen. In 2012 wordt een nieuw GRP vastgesteld.

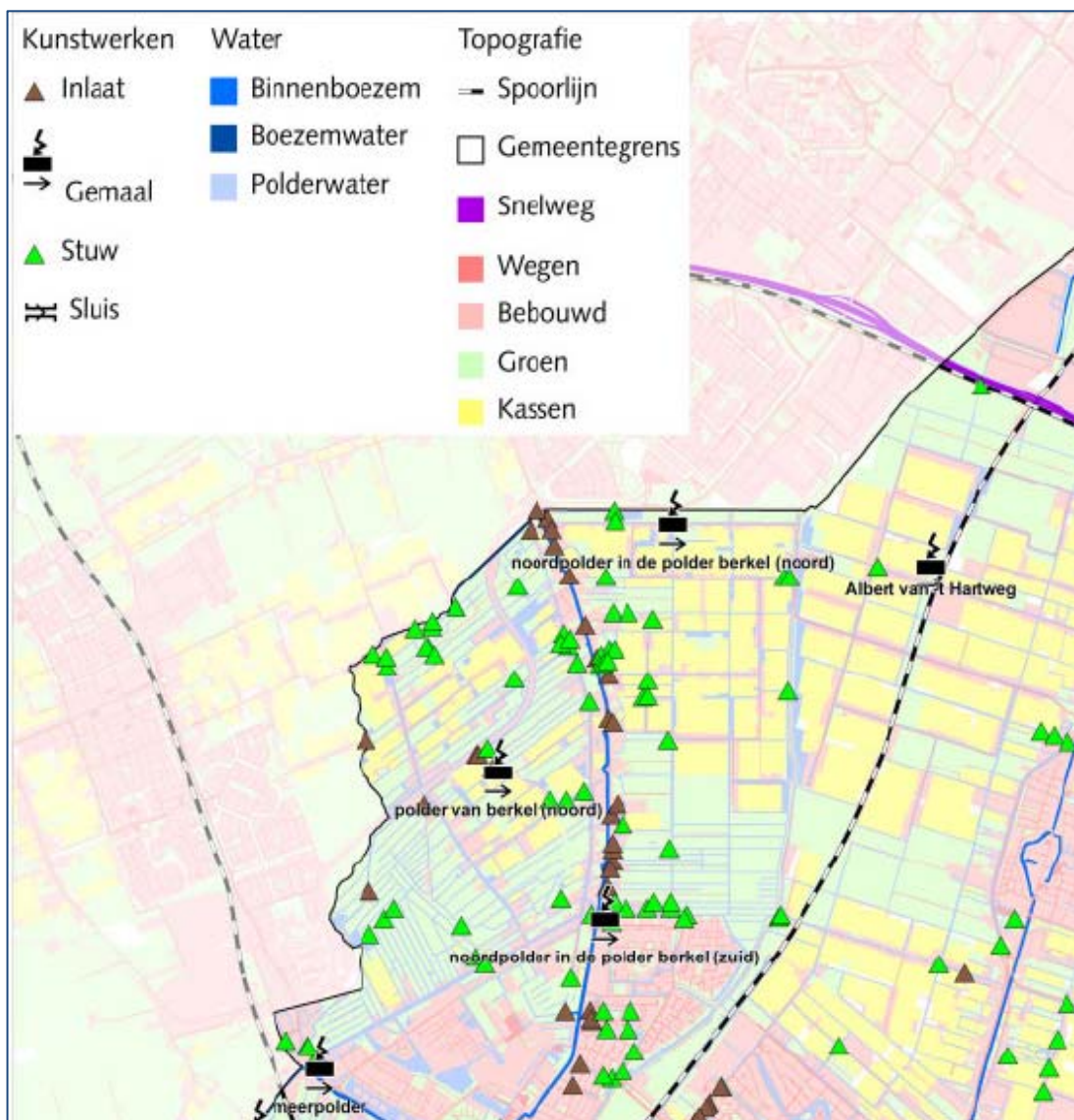
5.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Veiligheid

Het plangebied is grotendeels gelegen in een gebied met een overstromingsrisico met een mogelijke overstromingsdiepte tot 2,0 meter bij het bezwijken van een boezemkade. Ontsluitingsmogelijkheden naar vlucht- en evacuatiewegen zijn echter aanwezig via de N470 en de A12.

In het plangebied bevindt zich aan weerszijden van de Noordeindsevaart een regionale waterkering. De beschermingszones en waterstaatswerken (voorheen kernzones genoemd) van deze keringen zijn op de verbeelding als zodanig bestemd (dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”).



Afbelding: huidig watersysteem

Bebouwing is binnen deze bestemming slechts toegestaan voor zover de waterstaatsbelangen zulks gedogen. Voor de functionaliteit van de waterkering zijn bomen en begroeiing echter negatief. Hierdoor zijn in het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland (nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen) bomen en begroeiing op kaden over het algemeen niet toegestaan.

De waterkering aan de Noordeindsevaart voldoet niet aan het gewenste veiligheidsniveau en moet daarom worden verbeterd. Op dit moment werkt het Hoogheemraadschap van Delfland aan plannen voor het verbeteren van deze kade.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied "Lint Noord" ligt in het afwateringsgebied van het poldergemaal Noordpolder en is gelegen in het peilgebied Noordpolder (peilbesluitnaam: Polder Berkel). Het vaste peil is NAP -6,42 m. De belangrijkste watergang in het plangebied is de Noordeindsevaart: dit is een primaire watergang en heeft de functie van binnenboezem. De binnenboezem heeft een peil van -2,66 m +NAP. Ook de watergang langs de westkant van de Westersingel en de watergang langs de noordgrens zijn primaire watergangen, evenals de watergangen langs de Oostmeerweg en ter hoogte van de Planetenweg. Alle andere watergangen zijn secundaire watergangen. De afbeelding "huidig watersysteem" geeft weer waar gemalen en andere onderdelen van het watersysteem in het plangebied liggen.

Wateroverlast

In Polder Berkel is sprake van een wateropgave. Een deel van de wateropgave wordt opgelost in het project bergboezem Berkel, maar dit project richt zich vooral op calamiteitenberging voor de boezem en lost hierdoor niet het gehele waterbergingstekort van de polder op.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden van het plan dient te worden voldaan aan de waterbergingsnorm van het hoogheemraadschap, waarbij 325 m³ water per ha bruto plangebied dient te worden gerealiseerd. Ten aanzien van de wijze waarop die aanvullende waterberging wordt gerealiseerd, zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden steeds overleg moeten worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Overal in het plan kan de functie water worden toegevoegd, omdat de diverse relevante bestemmingen dit toelaten. Voor de ontwikkelingsgerichte wijzigingsgebieden 1 tot en met 7 geldt dat waterberging bij voorkeur langs de Noordersingel wordt gerealiseerd.

Riolering

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afkoppelen van hemelwater mag niet leiden tot verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit in de nabijgelegen watergangen. Daar waar sprake is van (ernstige) verontreiniging van afstomend hemelwater, moeten zuiverende voorzieningen worden toegepast in samenspraak met de gemeente en het hoogheemraadschap.

De afvoer van het afvalwater vindt plaats via het drukrioleringsysteem Noordersingel naar het combigemaal (Meerpolder D/glastuinbouw). Vanuit dit combigemaal wordt het afvalwater afgevoerd naar het eindgemaal van het Hoogheemraadschap van Delfland in de Westpolder.

Afvalwater afkomstig vanuit de Noordeindseweg ten noorden van Planetenweg, stroomt via drukriolering die loost op het vrijverval-rioolsysteem in de Planetenweg (Sterrenwijk). Percelen aan de Noordeindseweg ten zuiden van de Planetenweg lozen rechtstreeks in het vrijverval-rioolsysteem.

In de nieuw te ontwikkelen gebieden binnen het plangebied "Lint Noord" dient per gebied een centraal rioolgemaal te worden geplaatst, dat aangesloten wordt op het bestaande drukrioleringsstelsel. Vanaf de woningen in het nieuw te ontwikkelen gebied moet een vrijverval-DWA-stelsel worden aangelegd naar het centrale rioolgemaal. De kosten van gemaal, de aanleg van een vrij-vervalriolering binnen het plangebied en de aanpassing van het drukrioleringsstelsel moeten bij de exploitatie van het plangebied worden meegenomen.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit vrij ondiep in het plangebied. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plangebied grenst aan De Groenblauwe Slinger en ligt hierdoor in een aandachtsgebied ten aanzien van de waterkwaliteit. Het zuidelijk deel van de Noordeindsevaart is een KRW-oppervlaktewaterlichaam. De waterkwaliteit in het plangebied wordt grotendeels bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water uit de polder en de Noordeindsevaart. Uit metingen en trends blijkt dat de kwaliteit momenteel niet voldoet: de laagste waarde van het ecologisch doelbereik is "slecht". In het Waterplan Lansingerland zijn maatregelen opgenomen om de kwaliteit te verbeteren.

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

Watergangen dienen met elkaar in verbinding te staan, zodat ze doorspoeld kunnen worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Er mogen geen doodlopende delen ontstaan.

Natte natuur / verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingzone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via de DWA wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkelingen, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger

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

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

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van de Noordeindsevaart en de overige primaire wateren in het plangebied ligt bij het hoogheemraadschap. Het onderhoud van de secundaire wateren ligt bij de eigenaren van de aangrenzende percelen. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is eveneens voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

Er moet aan beide zijden van de wateren een beschermingszone liggen in verband met de toegang voor het jaarlijks onderhoud en voor de opslag van baggerspecie. Activiteiten binnen deze zones zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft een vooroverlegreactie gegeven naar aanleiding waarvan de voorliggende waterparagraaf op onderdelen is aangepast.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz wijzigde een deel van de Monumentenwet 1988, waardoor deze wet het volgende regelt: *de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt"*. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

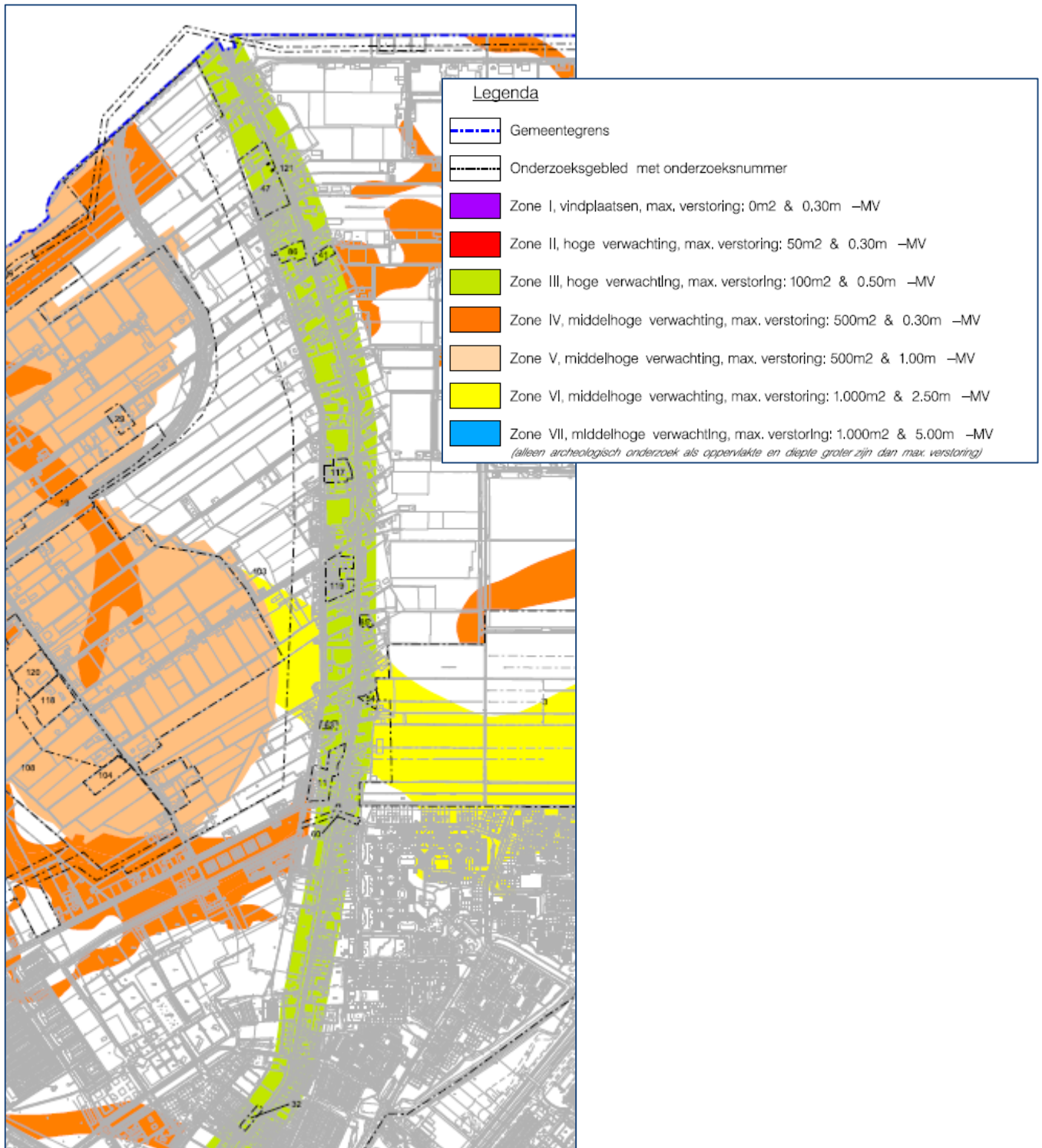
Gemeentelijk archeologiebeleid

Momenteel is een nieuw archeologiebeleid van de gemeente in voorbereiding. Dit beleid is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. In voorliggend plan wordt vooruitgelopen op dit beleid.

6.1.2. Onderzoek

Archeologische beleidsadvieskaart

Het bebouwingslint is op de concept-archeologische beleidsadvieskaart d.d. 28-08-2012 aangemerkt als een gebied met een middelmatige tot hoge verwachting voor archeologische vindplaatsen. Dit komt omdat verwacht wordt dat hier al geruime tijd bewoning plaatsvindt. Met betrekking tot een dergelijk gebied geldt als uitgangspunt het archeologisch erfgoed in situ te beschermen. Behoud in de huidige staat is dus gewenst. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient derhalve bij bodemingrepen met een bepaalde diepte en omvang, een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd als basis voor belangenafweging en verdere besluitvorming. Bij welke diepte en bij welke omvang dat nodig is, wordt bepaald door de verschillende zones. Hieraan zijn verschillende archeologische dubbelbestemmingen gekoppeld (met ieder een eigen beschermingsregime). Zo heeft het grootste deel van het plangebied een hoge verwachting (zone III, groen). Hier geldt de dubbelbestemming "Waarde –



Afbeelding: uitsnede concept-beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland
d.d. 28-08-2012

Archeologie 1", met een beschermingsregime vanaf 100 m² en 0,50 m-MV. Verder hebben kleine delen van het plangebied ten oosten en ten westen van zone II, een middelhoge verwachting (zone IV, oranje). Hier geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" met een beschermingsregime van 500 m² en 0,30 m-MV. Tot slot geldt voor een strook ongeveer tussen de Meikeverstraat en de Planetenweg een middelhoge verwachting (zone VI, geel). Hier geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" met een beschermingsregime van 1.000 m² en 2,5 m-MV.

6.1.3. Conclusie

Ten behoeve van het veiligstellen van eventuele archeologische waarden zijn drie verschillende dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1. Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Structuurvisie "Het Lint"

In de structuurvisie "Het Lint" is aan diverse percelen in het plangebied de classificering 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' toegekend om het stedenbouwkundige ensemble te beschermen, dat wil zeggen de situering van de bebouwing en het vaak nog aanwezige doorzicht naar het achterland.

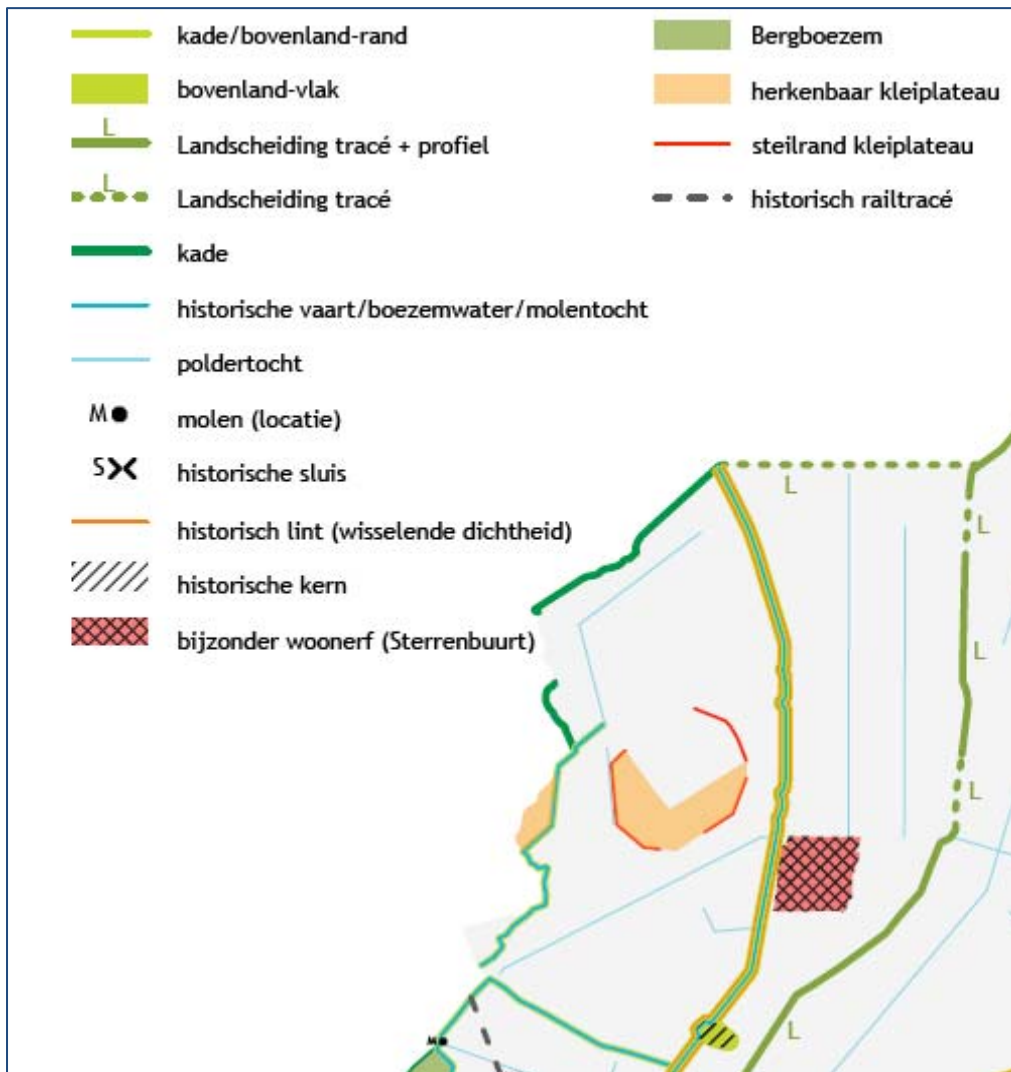
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De Nota Cultuurhistorie Plus, vastgesteld op 26 april 2012, vormt hiervoor de basis: deze geeft het voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid onmisbare onderliggende 'verhaal' over de ruimtelijke geschiedenis.

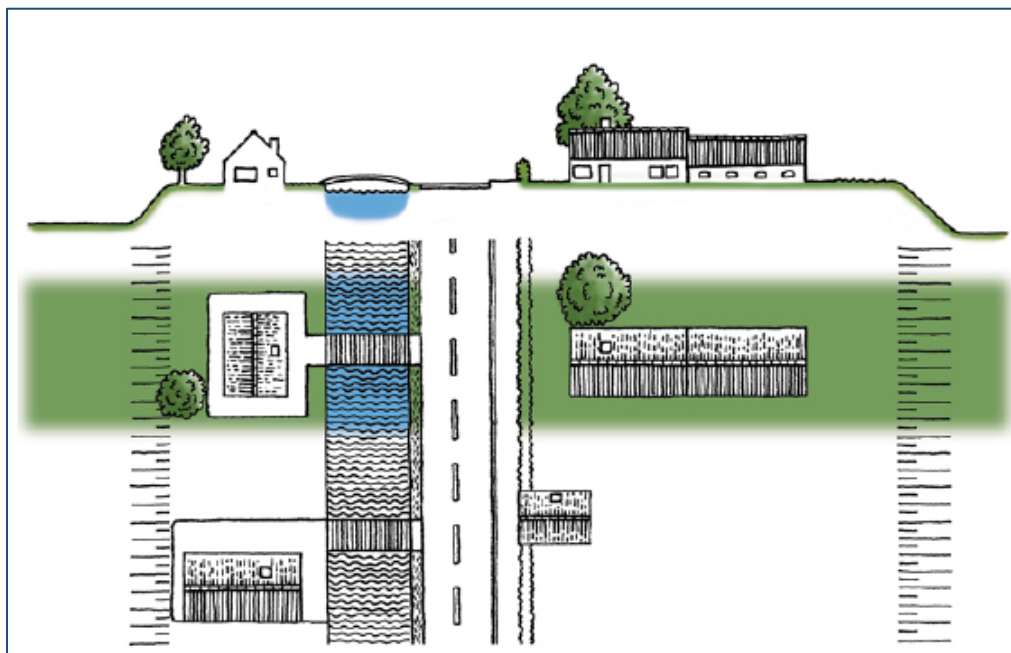
6.2.2. Onderzoek

Drie historische linten

Uit de Nota Cultuurhistorie Plus volgt dat de drie historische linten in Lansingerland, waaronder het lint waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, door een aantal gemeenschappelijke kenmerken, van groot belang zijn voor de identiteit van de gemeente. De linten vormen met elkaar een samenbindend gegeven binnen de diversiteit - en soms versnippering - van het



Afbeelding: uitsnede kaart 'cultuurhistorische elementen en structuren' uit Nota Cultuurhistorie Plus (concept)



Afbeelding: schematische weergave polderlint Noordeindseweg

gebied als geheel. Door de hoge ligging fungeren ze als ‘tribune’, van waaraf zicht is op de lager gelegen droogmakerijen. Het hoogteverschil is ook een element waarvan de geschiedenis afleesbaar is: hoger liggend, niet verveend bovenland tegenover lager liggend, verveend en drooggemaakt gebied. Het individuele karakter van de bebouwing langs het lint is opvallend, met name van de woningen.

Een bijzonder polderlint: de Noordeindseweg

Structuur

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het noordelijke deel van het lint van Berkel en Rodenrijs, dat in hoofdzaak wordt gevormd door de Noordeindseweg. In eerste instantie zijn hier aan de oostkant van de weg boerderijen gebouwd, de Vaart lag aan de westkant. Vanaf het midden van de 19^{de} eeuw werden westelijk van de vaart vooral tuinderswoningen gebouwd, veelal met een toegangsbrug. Het lint heeft het oorspronkelijke karakter goed behouden. Langs de Noordeindseweg is er nog relatief veel tussenruimte tussen de bebouwing. Aan de westkant grenzen nu achter de Vaart aangelegde nieuwbouwwijken aan het lint. Deze bebouwing is niet op het lint georiënteerd, een brug ontbreekt dan ook. Parallel aan de Noordeindseweg loopt de Noordersingel als historische ‘onderweg’. Hierlangs staan individuele woonhuizen en series arbeiderswoningen.

Bebouwing

Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, nieuwbouw en een gemaal. Nogal wat panden worden dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Naar het noorden toe is meer bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van loodsen en kassen.

Soms is nieuwbouw, bijvoorbeeld villa’s, in series gebouwd. In het bestemmingsplangebied staan geen Rijksmonumenten, wel enkele gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. De gemeentelijke monumenten hebben de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – monument’ en de beeldbepalende panden de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.

Waardebepaling Noordeindseweg

De Noordeindseweg heeft beter dan andere linten zijn oorspronkelijk karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Een deel daarvan staat dan ook op de (concept) gemeentelijke monumentenlijst. Het lint krijgt het welstandsniveau ‘bijzonder’.

Ordenende principes en dragende kwaliteiten

Zoals hiervoor al gemeld, is het noord-zuid lopende lint, bestaande uit weg-vaart-bebouwing parallel aan elkaar en met individuele toegangsbruggen per perceel, zeer karakteristiek voor het gebied. Daarnaast is het hoogteverschil opvallend tussen het hoger gelegen lint en de lager gelegen droogmakerij daarachter. Het doorzicht vanaf de weg op de lagere gebieden is daarbij erg kenmerkend. Ook is het asymmetrische dwarsprofiel kenmerkend, dat bestaat uit bebouwingslint-weg-vaart-bebouwingslint. De oudste bebouwing staat aan de weg, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan via toegangsbruggen over de vaart. Er is sprake van vrijstaande bebouwing, naar de kern toe steeds dichter op elkaar. Ook is sprake van

een grote diversiteit aan - vooral individuele - bebouwing. Het volume, de kaprichting, het materiaalgebruik en de kleur van de bebouwing variëren.

Structuurvisie “Het Lint”

In de structuurvisie “Het Lint” uit 2002 is aan diverse percelen in het plangebied de classificering ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ opgenomen. Hier is het belangrijk om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden. Naast de bebouwing zelf gaat het ook om de situering van de bebouwing op een perceel: de ligging van het perceel aan het historische lint, waar vaak sprake is van een hoofdgebouw met direct daarachter schuren en andere bijgebouwen. In een aantal gevallen is er nog sprake van een karakteriserende zichtlijn op het achterland. Dit is waardevol en moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Verder is in de structuurvisie op een aantal locaties een pijl opgenomen die een belangrijk doorzicht vanaf de Noordeindseweg richting het achterland aanduidt. Deze doorzichten moeten behouden blijven.

Vertaling in het bestemmingsplan

De lintbebouwing moet herkenbaar blijven. Vooral via bestemmingsplannen kan het landschappelijke raamwerk maximaal ervaarbaar worden gehouden. Concrete uitgangspunten uit de Nota Cultuurhistorie, zijn (cursief is vervolgens aangegeven hoe dat in dit bestemmingsplan is bewerkstelligd):

- De maximaal te bebouwen vlakken zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft (*de bouwvlakken zijn strak rondom de bestaande hoofdgebouwen gelegd*).
- Maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft (de bestaande afmetingen zijn per pand zo gedetailleerd mogelijk vastgelegd en nadere regelgeving voor situering van vrijstaande bijgebouwen bij (vrijstaande) woningen in het gebied ten noorden van de Planetenweg/Meerweg).
- Op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij, open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte (op basis van Structuurvisie Het Lint zijn op diverse locaties ‘zichtlijnen’ en de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen. In de zichtlijnen van 10 meter breed is geen bebouwing en hoogopgaande beplanting toegestaan. In de bestemming ‘Gemengd’ is slechts 5% bebouwing toegestaan. Daarnaast is bij woningen de bestemming ‘Tuin’ opgenomen voor de zone naast de woning en/of de bijgebouwen. In de bestemming ‘Tuin’ mag niet gebouwd worden. Uitgangspunt is daarnaast dat uitsluitend middels afwijking het bouwen van een kap of opbouw op bijgebouwen, is toegestaan. Uitgangspunt is in beginsel dat deze zo laag mogelijk dienen te blijven, omdat deze bijgebouwen vaak lager staan dan de weg op dijkniveau en er in veel gevallen dan nog overheen kan worden gekeken).
- Vaarten de bestemming ‘water’ geven (dit is in het bestemmingsplan het geval).
- Bovenland niet afgraven en niet verhogen (hiervoor is een (aanleg)vergunningstelsel gekoppeld aan de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ welke grotendeels overeenkomt met het dijklichaam).

In de structuurvisie “Het Lint” heeft een aantal percelen de classificering ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ gekregen. Deze classificering is door de gemeentelijke Commissie Cultureel Erfgoed (Erfgoedcommissie) tegen het licht gehouden en deze heeft in de Nota

Cultuurhistorie Plus een lijst opgenomen waarin - naast de monumenten - een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn benoemd. Het betreft objecten zonder monumentale status, maar deze zijn wel van aanzienlijke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. De objecten leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke oriëntatie en herkenbaarheid van een plek. Een aantal daarvan ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende objecten:

- Noordeindsevaart, wijkje (het insteekhaventje) bij Pastoor Verburghweg 1, hoek Noordeindseweg (ca. 10 m lange zijtak van de Noordeindsevaart).
- Uitstulpingen of 'eilandjes' aan de westzijde van de Noordeindseweg (3x), die aan de noord-, west- en zuidzijde worden begrensd door de Noordeindsevaart. Het gaat om de landschappelijke structuur ter hoogte van Noordeindseweg 25-27, 31-45 en 63-71.
- Noordeindseweg 59, boerderij.
- Noordeindseweg 75, woonhuis.
- Noordeindseweg 93, boerderij.
- Noordeindseweg 104, begraafplaats.
- Noordeindseweg 107, boerderij.
- Noordeindseweg 140, woonhuis.
- Noordeindseweg 198, woonhuis.
- Noordeindseweg 344, boerderij.
- Noordeindseweg 392, boerderij.
- Noordeindseweg 424, boerderij.
- Noordeindseweg 428, boerderij.

Deze cultuurhistorisch waardevolle objecten worden, net als de monumenten, in het bestemmingsplan specifiek aangeduid en kennen bouwregelgeving die is afgestemd op de instandhouding van bestaande maatvoering. De elementen die genoemd worden bij de eerste twee opsommingstekens zijn geen bouwwerken en hebben dus ook geen bouwaanduiding. Doordat deze landschappelijke elementen echter bestemd zijn als 'Water' waar het water kenmerkend is en deze elementen liggen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', waarbinnen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden vereist is, zijn deze elementen op deze wijze toch voldoende beschermd.

Deze actuele lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten vervangt daarmee de 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' uit de structuurvisie.

Verder wordt, buiten het bestemmingsplan om, een aantal zaken met betrekking tot welstand en monumenten geregeld. De Noordeindseweg heeft bijvoorbeeld een bijzonder welstandsniveau. Bovendien staat een aantal monumentale objecten op de gemeentelijke monumentenlijsten. Deze monumenten zijn in het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'. Aan deze aanduiding is geen beschermende regeling gekoppeld; de aanduiding heeft dus puur een signaalfunctie.

Tot slot zijn de doorzichten op het achterland, die in de structuurvisie "Het Lint" zijn aangeduid met een pijl, in het bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'zichtlijn'. In de regels is hiervoor bepaald dat er niet gebouwd mag worden en dat er geen werkzaamheden zijn

toegestaan, die het doorzicht kunnen belemmeren (zoals het aanplanten van hoogopgaande beplanting).

6.2.3. Conclusie

Conform het beleid uit de Nota Cultuurhistorie Plus voor het bijzondere polderlint in Berkel en Rodenrijs, zijn de mogelijkheden tot het 'dichtbouwen' van de kenmerkende doorzichten vanaf het hogere lint naar het lagere achterland, in dit bestemmingsplan zo beperkt mogelijk. Dit wordt bewerkstelligd door aan de zijkanten/percelen van de woningen waar mogelijk een tuinbestemming op te nemen. Verder is op een aantal locaties een gebiedsaanduiding 'zichtlijn' opgenomen.

Naast dat de aanwezige monumenten al beschermd worden door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Rijksmonumenten) dan wel de gemeentelijke Erfgoedverordening (gemeentelijke monumenten), is in het bestemmingsplan een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend aan monumenten (signaalfunctie) en een beschermende regeling aan niet-monumentale maar wel karakteristieke bebouwing. Aan die laatste aanduiding is een stelsel gekoppeld dat verplicht tot het krijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Op objecten met cultuurhistorische waarden rust de beschermende functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

7. Milieu

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2. Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

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

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.2.2 Onderzoek

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken in het plangebied blijkt dat er in beperkte mate sprake is van verdachte locaties. Dit betreffen hoofdzakelijk slootdempingen en delen van kassenpercelen (veelal de locatie van de vulpunten van oude olietanks). Bij ontwikkelingen op deze percelen moeten, voorafgaand, nadere onderzoeken worden uitgevoerd. Wanneer de uitkomsten van nader onderzoek hiertoe aanleiding geven, zullen deze verontreinigingen gesaneerd dienen te worden alvorens het betreffende gebied in ontwikkeling genomen kan worden.

De kwaliteit van enkele waterbodems is onderzocht en licht verontreinigd bevonden (klasse 2, op een schaal van 4). Ook hierbij geldt dat alvorens ontwikkelingen worden gerealiseerd de slootbodems dienen te zijn gesaneerd.

In het kader van toekomstige ontwikkelingen dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel dienen maatregelen getroffen te worden.

7.2.3. Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'bodem' geen belemmeringen.

7.3. Geluid

7.3.1. Kader

Wegverkeerslawaai

Overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Daarnaast is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven wat de karakteristieke geluidwering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van 33 dB.

7.3.2. Onderzoek

Binnen dit plan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt binnen diverse wijzigingsgebieden. Sinds het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk de

hogere waarde-procedure pas te doorlopen bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden heeft in het kader van dit bestemmingsplan alleen akoestisch onderzoek plaatsgevonden om aan te tonen dat de eventuele nieuwe woningen binnen het normenstelsel van de Wet geluidhinder kunnen worden gerealiseerd.

De wijzigingsgebieden waarbinnen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd liggen uitsluitend binnen de onderzoekszone(s) van wegen. Omdat de wijzigingsgebieden niet zijn gelegen in de zone van een spoorlijn of industrieterrein, is hinder van spoorverkeer of gezoneerde industrieterreinen niet aan de orde. Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeurswaarde voor nieuwe woningen 48 dB. De maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend bedraagt in deze stedelijke situatie 63 dB. In het kader van de haalbaarheid is getoetst of kan worden voldaan aan deze maximale hogere waarde.

De in verkeerskundig opzicht van belang zijnde wegen in en rond het plan betreffen de provinciale weg N470, de Pastoor Verburghweg, de Noordeindseweg/Berkelseweg, de Munikkenweg, de A.H. Verweijweg, de Noordersingel en de Middelweg. De wijzigingsgebieden zijn niet gelegen in de zone van de Planetenweg. De Meerweg is gedezoneerd naar 30 km/h en heeft daarom geen zone meer in het kader van de Wet geluidhinder. Om deze reden zijn deze wegen in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek niet beschouwd.

Door de gemeente zijn de van belang zijnde verkeersgegevens aangeleverd. De gehanteerde etmaalintensiteiten zijn afkomstig uit het prognose-intensiteiten, behorende bij het 'Voorontwerp-bestemmingsplan FES-gebied', uitgevoerd door Goudappel Coffeng van 14 november 2011 met kenmerk PAR053/Blg/0277. In die verkeersstudie zijn voor verschillende jaren de prognose-intensiteiten bepaald. In dit onderzoek zijn de gegevens voor het prognosejaar 2025 gehanteerd, rekening houdend met realisatie van het FES-gebied. De overige verkeersgegevens (zoals het gemiddelde dag-, avond- en nachtuur, de samenstelling van het verkeer) zijn niet in die verkeersstudie opgenomen. Deze gegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel 2020 afkomstig uit de Regionale VerkeersMilieuKaart (versie 2.2). In dit verkeersmodel zijn vrijwel alle relevante gegevens van de genoemde wegen opgenomen. Op enkele onderdelen zijn deze gegevens aangevuld en verbeterd. De aanvulling betreft het aangeven van de wettelijk toegestane rijsnelheid van 60 km/h op de Berkelseweg. Daarnaast zijn de A.H. Verweijweg, de Noordersingel en de Middelweg niet opgenomen in de RVMK. Voor de overige gegevens is voor deze wegen aangehouden dat ze hetzelfde zijn dan van de Munnikenweg.

In dit rekenmodel zijn daarnaast alle wijzigingsgebieden opgenomen en de akoestisch harde bodemgebieden (wegen en water). Daarnaast is ook de relevante reflecterende bebouwing in het rekenmodel opgenomen. In bijlage 1 bij deze toelichting is een afbeelding opgenomen waarin een overzicht van het rekenmodel is opgenomen. Eveneens is in deze bijlage een tabel opgenomen waarin de gebruikte verkeersgegevens zijn weergegeven.

De toetspunten zijn gekozen op de grens van de wijzigingsgebieden aan de zijde van de weg. De resultaten zijn cumulatief (alle wegen tezamen) en inclusief de wettelijk toegestane reductie (2 dB voor de provinciale weg N470 en 5 dB voor de overige wegen). Alhoewel bij een toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder een beoordeling per weg plaatsvindt is in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek de cumulatieve geluidsbelasting beschouwd. Dit kan worden

gezien als worstcase-benadering. Door de grootte van het plangebied zijn de resultaten voor het noordelijke, middelste en zuidelijke deel op een aparte afbeelding weergegeven.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB op één rekenpunt wordt overschreden tot maximaal 64 dB. Deze overschrijding is te wijten aan de cumulatie van de verschillende wegen. Opgemerkt wordt dat de berekeningen zijn uitgevoerd op de grens van de wijzigingsgebieden. Omdat de woningen in de praktijk niet op de grens van de wijzigingsgebieden worden gebouwd, zal de geluidsbelasting ter plaatse van de definitieve situering lager zijn en zal er naar verwachting geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde meer optreden. Bovendien dient bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ook weer onderzoek plaats te vinden naar geluid. Dit op basis van de definitieve situering van de woningen. Een overzicht van alle rekenresultaten is eveneens in bijlage 1 opgenomen.

Uit de resultaten is af te leiden dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï niet voor alle nieuwe woningen binnen de wijzigingsgebieden kan worden bereikt. Dit betekent dat in het kader van het alsdan toepassen van de wijzigingsbevoegdheden voor diverse woningen het doorlopen van een hogere waarden-procedure noodzakelijk is. In de gevallen waarbij een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt verwacht gelden aanvullende criteria en voorwaarden voor de woningen. Die aanvullende criteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke 'Beleidsnota Hogere Waarden', versie 3 mei 2009. In het onderstaande gedeelte is de relatie met het hogere waarden-beleid beschreven.

In de eerdergenoemde beleidsnota is beschreven dat met een hogere waarden-procedure voor nieuwe woningen alleen kan worden gestart als aan minimaal één van de volgende criteria kan worden voldaan:

1. de nieuwe woningen worden verspreid gesitueerd;
2. de nieuwe woningen zijn opgenomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan;
3. de nieuwe woningen vervullen een akoestische afschermdende functie;
4. de nieuwe woningen zijn noodzakelijk vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
5. de nieuwe woningen vullen een open plaats op tussen aanwezige bebouwing;
6. de nieuwe woningen dienen ter vervanging van bestaande bebouwing.

Voor de bouw van de woningen in dit plan zijn met name de criteria genoemd onder punt 5 en 6 van toepassing. Afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling van de verschillende wijzigingsgebieden kan mogelijk het criterium onder punt 3 worden aangevoerd.

Voor woningen met een geluidsbelasting van 53 dB en hoger gelden vanuit het gemeentelijk hogere waarden-beleid de volgende eisen:

1. geen situering van verblijfsruimte aan hoogst belaste gevel tenzij er overwegende bezwaren zijn van stedenbouw of volkshuisvesting;
2. aanwezigheid geluidsluwe gevel en dito buitenverblijfsruimte, tenzij dit niet haalbaar is: dan dient de buitenruimte afsluitbaar te zijn.

Deze voorwaarden gelden met name voor de nieuwe woningen in de wijzigingsgebieden die direct langs de Noordeindseweg worden gebouwd en voor de woningen binnen de

wijzigingsgebieden in het noordelijk deel van het plan in de omgeving van de provinciale weg N470.

De gemeente Lansingerland wil bij de beoordeling van een hogere waarde-verzoek compenserende factoren, zowel akoestisch als niet-akoestisch, meewegen. Het nadeel van een hoge geluidsbelasting kan gecompenseerd worden door factoren die als positief worden ervaren ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving. Compenserende factoren kunnen leiden tot een lagere hinderbeleving of anders gezegd een grotere acceptatie van geluid.

7.3.3. Conclusie

Bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, zullen veelal hogere waarde-procedures voor wegverkeerslawaai moeten worden doorlopen. Met het van kracht worden van de Crisis- en Herstelwet kunnen deze procedures worden doorlopen bij het desbetreffende wijzigingsplan.

7.4. Luchtkwaliteit

7.4.1. Kader

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

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

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

7.4.2. Onderzoek

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen met één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat in dit bestemmingsplan veel minder dan 1.500 woningen (middels wijziging) worden mogelijk gemaakt is deze ontwikkeling te beschouwen als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is evenwel beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen in de wijzigingsgebieden, mogelijk verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Voor situaties langs wegen zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters). De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn de coördinaten x=92.800 / y=448.800 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2012 bedragen respectievelijk 26 µg/m³ en 18 µg/m³. Deze concentraties zijn ruim lager dan de gestelde grenswaarden van 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Lansingerland is deze correctie 6 µg/m³. De trend is dat de emissies en achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ verwacht ter plaatse van de nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan passen binnen de regeling NIBM bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

7.4.3. Conclusie

In het plangebied gelden lage achtergrondconcentraties voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Daarnaast zijn er geen bronnen in en in de directe nabijheid van het plan waarvan een dermate grote bijdrage wordt verwacht dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit kunnen worden overschreden. Om deze reden zijn er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de luchtkwaliteit ook geen belemmeringen te verwachten.

7.5. Bedrijven en milieuzonering

7.5.1. Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.5.2. Onderzoek

Bestaande bedrijvigheid in het plangebied

In het bestemmingsplan is een groot aantal bestaande bedrijven en/of inrichtingen aanwezig waarvan milieuhinder kan uitgaan. Het gaat om bestaande situaties en het bestemmingsplan beoogt niet eventuele hinderlijke situaties te saneren.

Toekomstige bedrijvigheid in het plangebied

Via een wijzigingsbevoegdheid kan in de zone gelegen tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg, enige bedrijvigheid worden gerealiseerd. Hier is evenwel bepaald dat het moet gaan om bedrijvigheid zonder al te veel milieuhinder (maximaal categorie 2). Daarbij geldt, ingevolge de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, een richtafstand van 30 meter tot aan gevoelige functies.

Toekomstige gevoelige functies in het plangebied

Via diverse wijzigingsbevoegdheden kunnen op een aantal percelen binnen het plangebied, milieugevoelige functies in de vorm van woningen worden gerealiseerd.

Effect nieuwe woningen op bestaande bedrijvigheid

In bijlage 6 bij deze toelichting is een tabel opgenomen waarin is weergegeven welke inrichtingen zich binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden. Dit is een tabel van de DCMR en geeft een gedetailleerd overzicht (momentopname) van de bij de DCMR bekende bedrijvigheid.

Zoals blijkt uit de tabel komen in (en in de nabijheid van) het plangebied verscheidene functies voor, waaronder wonen, detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Het merendeel van de functies betreft maximaal VNG-milieucategorie 3.1, waarvoor een indicatieve richtafstand van 50 meter geldt. De bedrijven / inrichtingen binnen de bestemming "Bedrijf" met een categorie boven 2 zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd middels een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie...'. De inrichtingen binnen de bestemming "Agrarisch" zijn niet van een nadere functieaanduiding voorzien in het bestemmingsplan. De agrarische bestemming maakt geen onderscheid in de verschillende milieucategorieën. Bij nieuwe ontwikkelingen nabij deze agrarische bedrijven dient de bestaande en vergunde milieusituatie van deze bedrijven te worden berokken in de ruimtelijke afweging.

Voor de meeste bedrijven geldt een indicatieve hinderafstand die kleiner is dan de werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woningen. Het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstorendheid van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Na reductie is de maximale richtafstand van de genoemde bedrijven zodanig dat nog voor enkele bedrijven niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Aangezien dit de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

Effect bedrijvigheid op bestaande woningen

Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om op enkele percelen, enige nieuwe bedrijvigheid te realiseren tot maximaal milieucategorie 2. Omdat sprake is van een gemengd gebied, zal de maximale richtafstand van het bedrijf 10 meter bedragen. Verwacht wordt dat voldaan kan worden aan deze gereduceerde richtafstand. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het voldoen aan de (gereduceerde) richtafstand als voorwaarde opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

7.5.3. Conclusies

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een gebied met een grote verscheidenheid aan functies: bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Het gebied wordt om die reden - in het kader van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG - beschouwd als een gemengd gebied, waardoor de richtafstand terug wordt gebracht met één afstandsstap. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden moet worden voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand(en) van bedrijven in de omgeving.

7.6. Externe veiligheid

7.6.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels over externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare

objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het onderdeel milieu, en het maken van bestemmingsplannen, met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

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

werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi zijn de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.6.2. Onderzoek

Het bestemmingsplan Lint Noord is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt daarmee bestaande rechten vast van (beperkt) kwetsbare bestemmingen. In het plangebied bevinden zich diverse (beperkt) kwetsbare bestemmingen, waaronder woningen, detailhandel, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Voor externe veiligheid is het van belang inzicht te bieden in de veiligheidssituatie ter plaatse.

In en nabij het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Garage Langelaan;
- Autobedrijf van Winden;
- G.S. v.d. IJssel B.V.;
- Speeltuinenvereniging de Kievit;
- Provinciale weg N470
- NPM-leiding;
- DPO-leiding;
- Aardgastransportleiding W-539-01 (40 bar en 16-18 inch);

In het vervolg wordt per risicobron getoetst in hoeverre deze ruimtelijke implicaties heeft voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen in de omgeving.

Garage Langelaan

Dit garagebedrijf aan de Pastoor Verburghweg 2 verkoopt LPG met een vergunde jaardoorzet van 1.000 m³. Voor nieuwe situaties geldt daarom een PR 10⁻⁶ risicocontour van 45 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Omdat sprake is van een bestaande situatie waarin geen directe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mag uitgegaan worden van een PR 10⁻⁶ risicocontour van 35 meter. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Derhalve is er geen sprake van een saneringssituatie. Volledigheidshalve is op de verbeelding de contour van 45 meter opgenomen als referentiepunt bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. Daarbij wordt opgemerkt dat de contouren van de leverzuil en van het ondergronds reservoir van respectievelijk 15 en 25 meter, gedeeltelijk buiten de contour van 45 meter reiken. Dit verklaart waarom de vorm van deze gebiedsaanduiding niet cirkelvormig is.

Tevens is een vulpunt / opstelplaats voor een tankwagen aanwezig, waarbij zeer licht ontvlambare vloeistoffen worden overgedragen. Er is circa 40.000 liter vloeistof in het reservoir aanwezig. Bij het vulpunt / reservoir is geen 10⁻⁶ risicocontour aanwezig.

Het bedrijf is voorzien van een functieaanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg'. Hier is ook de 10⁻⁶-contour aangegeven met een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.

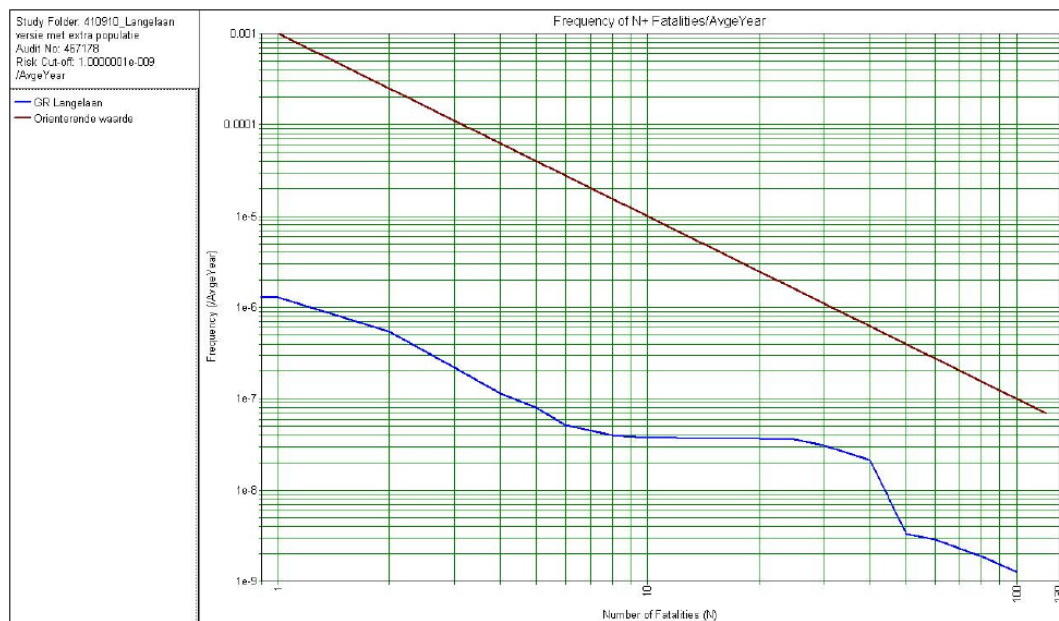
Op grond van het Bevi is een nieuw bestemmingsplan een nieuwe situatie en dient de veiligheidssituatie ter plaatse bepaald te worden. Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, zal het bestemmingsplan niet resulteren in een significante toename van het groepsrisico. In artikel 30.3 van de regels is bepaald dat voor "Wro-zone -

wijzigingsgebied 1", waarbinnen de inrichting is gelegen, geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk zijn binnen de op de verbeelding aangegeven "veiligheidszone – lpg".

Een verantwoording van het groepsrisico is in het navolgende gegeven. Daarvoor is advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) ingewonnen.

Groepsrisico

Het Bevi stelt dat voor elke nieuwe situatie inzicht moet worden gegeven in de waarde van het groepsrisico. Voor het tankstation is een QRA⁵ opgesteld, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde en neemt niet toe, omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Het groepsrisico ligt derhalve onder de oriëntatiewaarde (zie afbeelding 'FN-curve met groepsrisico LPG-tankstation Langelaan').



Afbeelding: FN-curve met groepsrisico LPG-tankstation Langelaan (met convenantmaatregelen)

Zelfredzaamheid

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

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten

⁵ GR-berekening LPG-tankstation Langelaan, DCMR, 18 oktober 2012

ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

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

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

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

Bestrijdbaarheid

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

Voor de bestrijding van een calamiteit is tevens de inrichting van het gebied van belang. Van belang is enerzijds het tijdig aanwezig zijn van hulpdiensten met voldoende materieel en anderzijds de bereikbaarheid in algemene zin.

Garage Langelaan is voor hulpdiensten goed bereikbaar, middels de Noordeindseweg of Noordersingel en Pastoor Verburghweg.

Autobedrijf Van Winden

Het autobedrijf Frans van Winden V.O.F. aan de Noordeindseweg 330 (handel en reparatie van personenauto's (excl. import van nieuwe)) beschikt over een vulpunt voor een tankwagen, waarbij zeer licht ontvlambare vloeistoffen worden overgedragen. Er is circa 40.000 liter

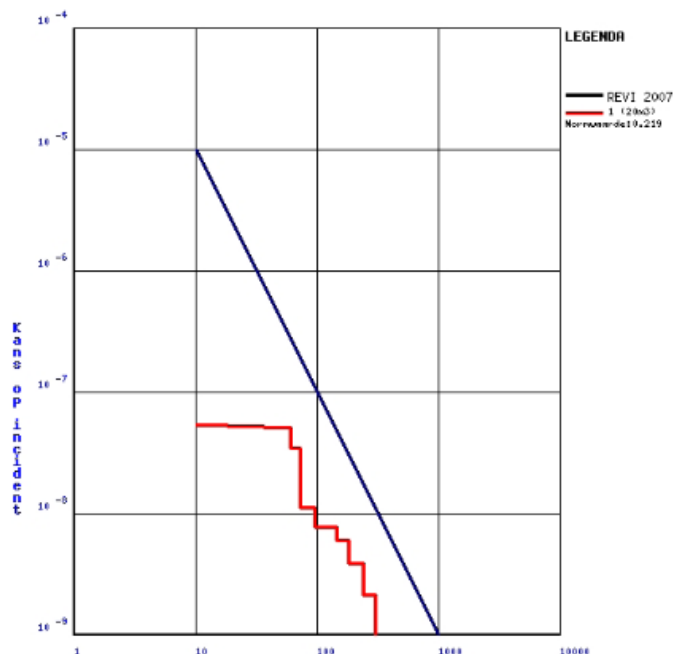
vloeistof in het reservoir aanwezig. Het bedrijf is voorzien van een functieaanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg'. Bij het vulpunt/reservoir is geen 10^{-6} risicocontour aanwezig. Het invloedsgebied bedraagt 50 meter. Dit invloedsgebied overlapt enkele woningen en opstallen. Het bedrijf valt niet onder het Bevi en derhalve hoeft niet getoetst te worden aan het Bevi. Een verantwoording is daarmee niet benodigd. Gezien het beperkte aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied, is het groepsrisico laag en zal er sprake van een acceptabele veiligheidssituatie.

G.S. v.d. IJssel B.V.

Dit benzineservicestation aan de Wilgenlaan 3 verkoopt LPG met een vergunde jaardoorzet van 1.000 m^3 . Voor nieuwe situaties geldt daarom een PR 10^{-6} risicocontour van 45 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Omdat sprake is van een bestaande situatie waarin geen directe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mag uitgegaan worden van een PR 10^{-6} risicocontour van 35 meter.

Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Derhalve is er geen sprake van een saneringssituatie. Volledigheidshalve is op de verbeelding de contour van 45 meter opgenomen als referentiepunt bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Op grond van het Bevi is een nieuw bestemmingsplan een nieuwe situatie en dient de veiligheidssituatie ter plaatse bepaald te worden, indien kwetsbare objecten zijn gelegen binnen het invloedsgebied. Een QRA is uitgevoerd met behulp van de LPG-ricotool. Voor een overzicht van de resultaten en de populatiegegevens wordt verwezen naar de QRA. De rapportage⁶ van deze QRA is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.



Afbeelding: FN-curve groepsrisico, overschrijdingsfactor 0,219

⁶ KuiperCompagnons, *LPG groepsrisico berekeningsmodule Bestemmingsplan "Meerpolder 2012"*, Gemeente Lansingerland, 16 september 2011

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, de waarde bedraagt 0,219 in de nieuwe situatie. De waarde van het groepsrisico (rode lijn) ligt onder de oriëntatiewaarde (blauwe lijn). Dat betekent dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde ($>1,0 \times$ de oriëntatiewaarde). Omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien in het gebied, is er geen sprake van een toename van het aantal aanwezige personen en dus ook niet van een toename van het groepsrisico.

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

Zelfredzaamheid

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

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

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

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

Binnen het invloedsgebied zijn grondgebonden woningen, kleinschalige detailhandel en een begraafplaats aanwezig. Voor deze functies geldt dat deze niet specifiek bedoeld zijn voor niet-zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet-zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen.

Voor de functies geldt dat er vluchtmogelijkheden worden geboden in westelijke (Wilgenlaan en toekomstige Naardermeerstraat), noordelijke en zuidelijke richting (Noordeindseweg) om buiten het invloedsgebied te raken.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) adviseert verder om:

- Binnen de 100% letaliteitscontour van 90 meter geen functies toe te laten waarin zich niet zelfredzame personen bevinden;
- Bij (her)ontwikkeling (nood)uitgang(en) zodanig te realiseren dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met een dreigende BLEVE nabij een LPG-tankstation kunnen vluchten.
- Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Bestrijdbaarheid

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

Voor de bestrijding van een calamiteit is tevens de inrichting van het gebied van belang. Van belang is enerzijds het tijdig aanwezig zijn van hulpdiensten met voldoende materieel en anderzijds de bereikbaarheid in algemene zin. Het plangebied dient te voldoen aan de bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).

Het tankstation Van de IJssel is voor hulpdiensten goed bereikbaar, middels de Noordeindseweg of Oostersingel en Wilgenlaan.

Speeltuinenvereniging de Kievit

Deze speeltuin aan de Wilgenlaan 5, gelegen buiten het bestemmingsplangebied, heeft enkele zwembaden. Voor de zwembaden is een chloorbleekloogtank van 1.500 liter op het terrein aanwezig. De chloorbleekloog wordt gebruikt om het zwemwater te chloreren. De speeltuinenvereniging valt niet onder het Bevi. Volgens de Leidraad Risico-inventarisatie is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. Chloorbleekloog kan brandwonden veroorzaken en giftige gassen vormen in contact met zuur. Voor opslag van chloorbleekloog gelden geen wettelijke veiligheidsafstanden (PR-contour). Wel moet beoordeeld worden of sprake is van 'verhoogd gevaar' voor de bevolking volgens de Leidraad Risico Inventarisatie, deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS). Op grond van de hoeveelheid opgeslagen vloeistof is de 1%-letaliteitsgrens gelegen op 75 meter. Het perceel aan de Wilgenlaan 3, binnen het bestemmingsplangebied, is voor een klein gedeelte gelegen binnen het effectgebied. Omdat sprake is van een bestaande situatie gelden er geen verdere restricties of belemmeringen aan de bebouwing in het plangebied.

Provinciale weg N470

De N470 is gelegen ten westen en noorden van het plangebied. De N470 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Conform de risicokaart vinden de volgende transporten plaats over de N470.

Stofcategorie	Beschrijving	Aantal vrachtwagens
LF 1	Brandbare vloeistoffen	1.290
LF 2	Brandbare vloeistoffen	779
LT 1	Toxische vloeistoffen	0
LT 2	Toxische vloeistoffen	24
GF 3	Brandbare gassen	73

De N470 heeft geen PR 10^{-6} contour of een plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van toxische stoffen (LT2) is het grootst en bedraagt op grond van het programma van Eisen van Rijkswaterstaat 950 meter. Dit invloedsgebied overlapt een groot gedeelte van het plangebied. In het vigerende beleid, de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS), is vastgelegd dat een verantwoording noodzakelijk is indien sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Omdat het plan bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen toename van het groepsrisico. Op de risicokaart is daarnaast aangegeven dat de overschrijdingsfactor op de N470 in het worst-case scenario nog steeds lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Omdat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk wel sprake is van een toename van het groepsrisico, is het bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden verplicht gesteld om het aspect externe veiligheid af te wegen. De VRR adviseert om bij (her)ontwikkelingen, binnen de 1% letaliteitscontour van een incident met toxische stoffen op de N470 (200 meter), gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden. Door deze maatregel wordt de zelfredzaamheid vergroot in geval van een toxische wolk.

NPM-leiding

In het plangebied, ten noorden van de Noordeindseweg 346, ligt een NPM-leiding, die beheerd wordt door Pipeline Control. De leiding transporteert CO₂ en heeft een werkdruk van 22 bar en diameter van 26 inch. De leiding heeft daarom een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. Deze strook komt overeen met de dubbelbestemming "Leiding – CO₂" op de verbeelding (de 2 is in de SVBP niet in subscript uit te voeren). Binnen de dubbelbestemming geldt de verplichting om bij het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een omgevingsvergunning te verkrijgen. De PR 10^{-6} contour bedraagt eveneens 4 meter. Deze contour valt binnen de belemmeringenstrook en is volledigheidshalve opgenomen. Binnen de PR 10^{-6} contour bevinden zich geen bestaande kwetsbare objecten, waardoor geen sprake is van een saneringssituatie.

Voor CO₂ zijn geen algemeen goedgekeurde rekenmethoden opgesteld. Er worden door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en het daaraan gekoppelde ADR wel eisen gesteld aan vervoer van CO₂.

De PR 10⁻⁸ contour is indicatief voor het invloedsgebied en bedraagt 23 meter. Deze is niet opgenomen op de verbeelding. Binnen deze afstand zijn in het plangebied een (bedrijf)woning met enkele opstallen gelegen. Daarmee zal formeel geen sprake zijn van een groepsrisico. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden die in de nabijheid van de leiding liggen, dient te allen tijde de belemmeringenstrook en de PR 10⁻⁶-contour in acht te worden genomen. Daarmee is er sprake van een acceptabele veiligheidssituatie.

De leiding heeft in het plan een dubbelbestemming "Leiding – CO2" met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de leiding, en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' van 4 meter ter weerszijden van de leiding.

De VRR adviseert om bij (her)ontwikkeling de zelfredzaamheid van personen te verbeteren door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen binnen de 1% letaliteitscontour (40 meter) afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden.

DPO-leiding

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

Het Ministerie van Defensie heeft aangegeven⁷ dat momenteel en in de toekomst louter vervoer van K2-stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 30 meter. Binnen dit invloedsgebied komen circa 3 vrijstaande woningen voor en een gemaal. De omgeving van de leiding is daarnaast vrij extensief bebouwd. Daarmee zal er formeel gezien geen sprake zijn van een groepsrisico omdat het aantal slachtoffers van 10 niet gehaald wordt. In het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen wordt dit gegeven bekrachtigd. Hierin is weergegeven dat bij K2 of K3 leidingen het groepsrisico bij een dichtheid van 100 personen per hectare de waarde 0,1 x de oriëntatiewaarde niet wordt gehaald. Daarmee is een verantwoording niet noodzakelijk. De leiding heeft in het plan een dubbelbestemming "Leiding – Brandstof" en géén gebiedsaanduiding.

Aardgastransportleiding W-539-01

Deze aardgastransportleiding, die buiten het bestemmingsplan is gelegen, is van de Gasunie en heeft een diameter van 16 inch ten westen van de Berkelseweg en een diameter van 18 inch ten oosten van de Berkelseweg. De leiding heeft een werkdruk van 40 bar en geen PR 10⁻⁶ contour. De belemmeringenstrook bedraagt 4 meter aan weerszijden en het invloedsgebied is 200 meter. Dit invloedsgebied valt over het bestemmingsplangebied. Binnen het invloedsgebied bevinden zich (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Op grond van het Bevb is een verantwoording noodzakelijk. Deze kan op basis van artikel 8 van het Revb beknopt van aard zijn omdat in onderhavig plan sprake is van een plan waarin bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, en daarmee de bijdrage aan het groepsrisico minder

⁷ Brief "Planologische inpassing brandstofleidingen DPO", Commando DienstenCentra – Ministerie van Defensie, 2011029896 d.d. 30 september 2011

dan 10% is. In onderstaand kader is de relevante wettekst uit het Bevb opgenomen, waarin is weergegeven uit welke onderdelen een beknopte verantwoording bestaat.

Artikel 12, lid 1, Bevb (relevante artikelen voor beknopte verantwoording)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;
.....
.....
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding(en) die het groepsrisico mede veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

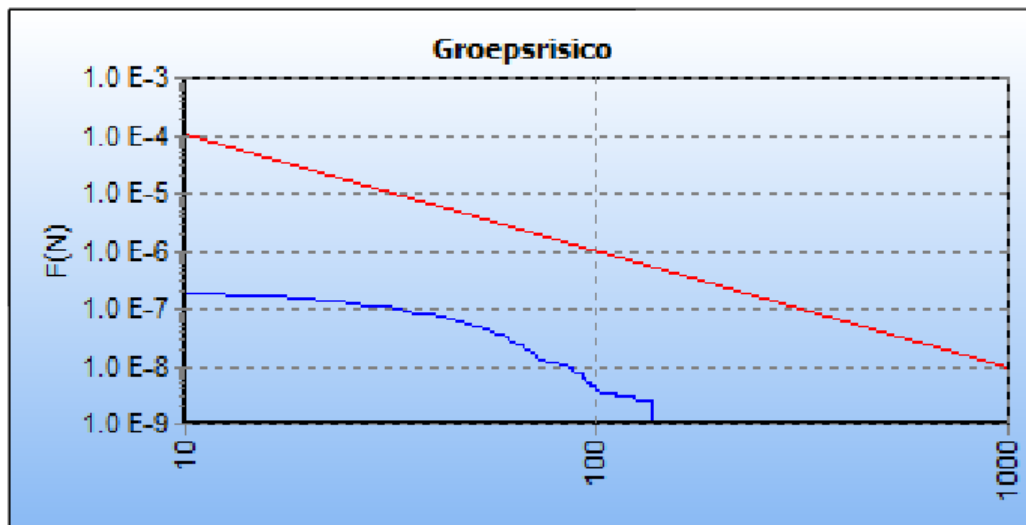
Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied

In het invloedsgebied van aardgastransportleiding W-539 bevinden zich binnen het plangebied louter grondgebonden woningen, kassen en bedrijvigheid. Voor een overzicht van de populatie wordt verwezen naar de uitgevoerde QRA⁸, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding

Het groepsrisico is berekend middels een QRA. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bedraagt 0,014 en ligt daarmee ruim onder de oriëntatiewaarde.

⁸ KuiperCompagnons, *Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Bestemmingsplan "Lint Noord", Gemeente Lansingerland*, 21 september 2011



Afbeelding: FN curve met waarde groepsrisico

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

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

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De grondgebonden woningen en bedrijvigheid zijn niet specifiek bestemd voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet of beperkte zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Het gaat in het plangebied bovendien om gebouwen met maximaal twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De gebouwen zijn georiënteerd op de Munnikenweg of Noordeindseweg. De Munnikenweg is een zijweg van de Noordeindseweg. Deze laatste weg is een geschikte vluchtroute in geval van een incident omdat deze in zuidelijke richting uit het invloedsgebied van de leiding W-539 leidt.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is geconsulteerd naar aanleiding van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies is verwerkt in het bestemmingsplan.

7.6.3 Bijzondere aandachtspunten

Door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is aandacht gevraagd voor de volgende aandachtspunten op het gebied van externe veiligheid bij (her)ontwikkelingen:

- a. nabij een LPG-tankstation dienen (nood)uitgang(en) zo te worden gerealiseerd dat aangesloten wordt op bestaande infrastructuur en er een veilige vluchtweg ontstaat in tegengestelde richting van een incident;
- b. nabij de NPM CO₂-leiding (40 meter) en nabij de N470 (200 meter) is het wenselijk gebouwen zo in te richten dat ze geschikt zijn om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden;
- c. zorg moet worden gedragen voor de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijn van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).

Dergelijke aspecten zijn niet in een juridisch-planologische regeling te vertalen, maar zullen wel in oenschouw worden gehouden bij eventuele (her)ontwikkelingen.

7.6.4 Conclusie

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

In het kader van het Bevi is een nieuw bestemmingsplan een nieuwe situatie en dient deze verantwoord te worden. Voor de LPG-inrichting van G.S. van den IJssel aan de Wilgenlaan 3 is een QRA uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Een verantwoording van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is gegeven.

Ook voor de LPG-inrichting van Garage Langelaan aan de Pastoor Verburghweg is een QRA uitgevoerd waaruit bleek dat het groepsrisico lager ligt dan 0,1 x de oriëntatiewaarde en niet toeneemt. Aanvullend is een verantwoording van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gegeven.

Op grond van het Bevb is de populatie en de waarde van het groepsrisico in het plangebied rondom de aanwezige aardgastransportleidingen inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan aan de hand van een QRA. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt voor de leiding niet overschreden. De belemmeringenstrook van 4 of 5 meter is voor elke leiding opgenomen. Hiervoor geldt een plicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden. Tevens is een beperkte verantwoording opgesteld.

Voor de N470 en de overige inrichtingen gelden geen belemmeringen omdat er geen toename van het groepsrisico wordt gerealiseerd of omdat er formeel gezien geen sprake is van een groepsrisico.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. is de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geconsulteerd. Het advies van de Veiligheidsregio is in de voorliggende paragraaf verwerkt.

7.7. Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

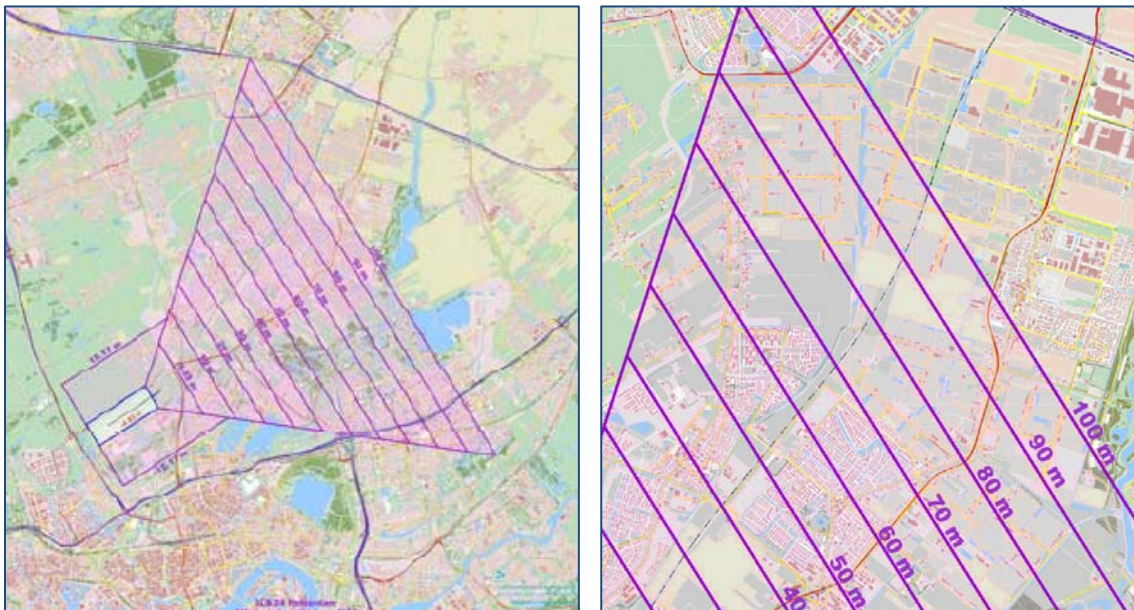
Ten zuidwesten van het plangebied ligt luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS) infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Voor het plangebied is het toetsingsvlak van het Instrument Landing System (ILS) en van de DVOR/DME toepassing. Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel t.b.v. de landingsoperaties tijdens met name beperkte zichtomstandigheden. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan. De DVOR/DME is ook onderdeel van de navigatie infrastructuur. De DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor Rotterdam The Hague Airport het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren.

ILS

Het plangebied bevindt zich in diverse toetsingsvlakken van de ILS-apparatuur. Het betreft de vlakken waarvoor een toetsingshoogte geldt 50, 60, 70 en 80 meter boven NAP. De toetsingsvlakken zijn ingesteld ten behoeve van het Instrument Landing System (ILS). Het ILS is een radionavigatiesysteem waarmee een vliegtuig een precisienadering op een landingsbaan kan uitvoeren. Een toetsingsvlak is er in de eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden waarmee onderzocht kan worden of het voorgenomen (bouw)plan de werking van

apparatuur mogelijk verstoort. Op die manier kan worden bekeken of een eventuele verstoring toelaatbaar is en kan in een vroeg stadium gezamenlijk naar oplossingen gezocht worden.



Afbeelding: toetsingsvlakken ILS 24

DVOR/DME

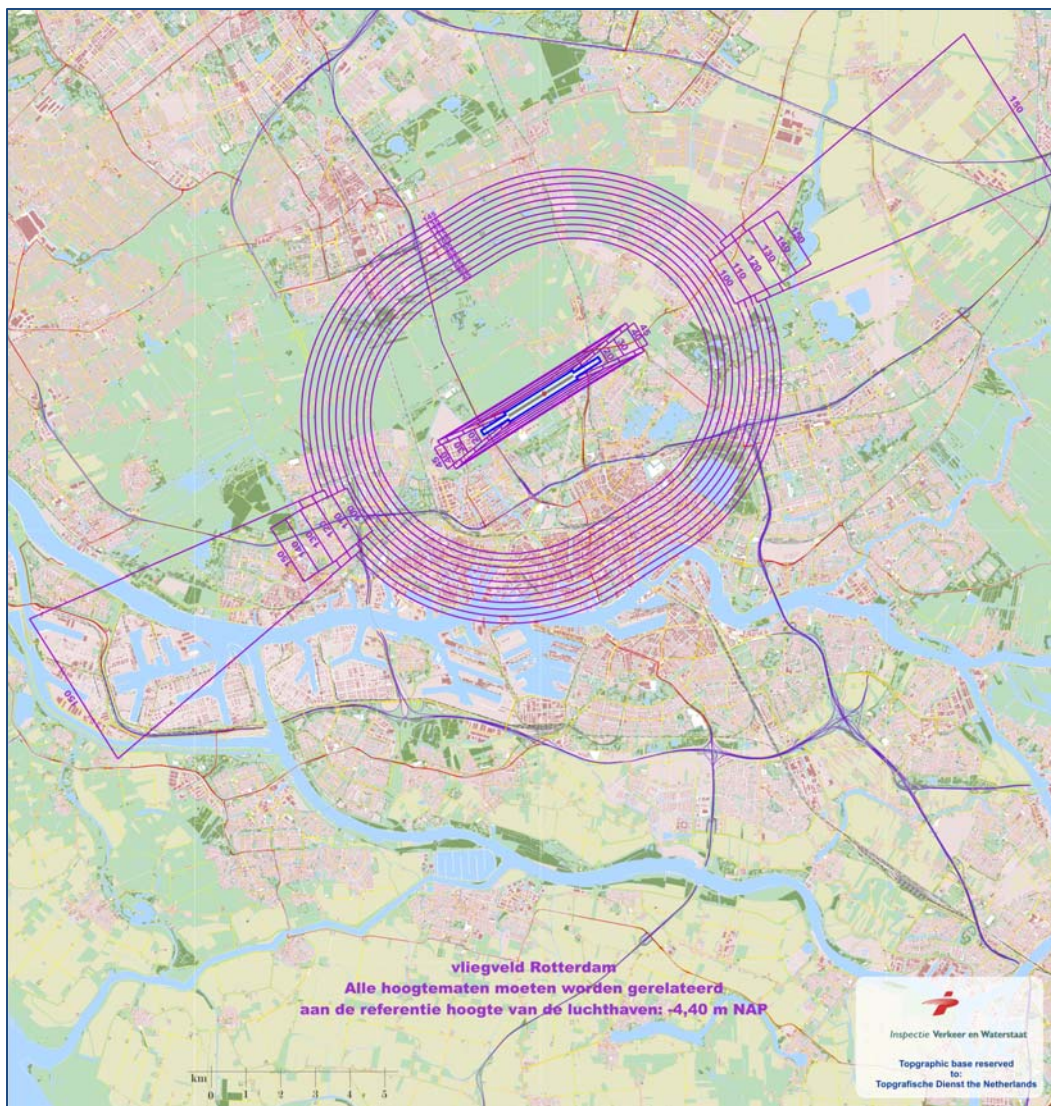
Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel t.b.v. de landingsoperaties tijdens met name beperkte zichtomstandigheden. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan. De DVOR/DME is ook onderdeel van de navigatie infrastructuur. De DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor Rotterdam The Hague Airport het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Voor de DVOR/DME gelden de toetsingsvlakken 50, 60, 70 en 80 meter + NAP.

Toetsingshoogtes

De toetsingshoogtes die relevant zijn voor het plangebied (50, 60, 70 en 80 meter + NAP) zijn van dusdanige grootte dat het bestemmingsplan geen bebouwing tot die hoogte toelaat, met uitzondering van een hoogspanningsverbinding aan de uiterste noordzijde van het plangebied. De maximale hoogte van deze hoogspanningsverbinding is 60 meter. Op deze gronden bedraagt de toetsingshoogte circa 80 meter + NAP. Er is dus geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Invliegfunnel

Het plangebied ligt daarnaast binnen de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot ten minste 75 meter. Omdat het bestemmingsplan geen bouwhoogte van 75 meter mogelijk maakt, is deze vrijwaringszone niet beperkend en daarom niet opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding: Hoogtebeperking invliegfunnelRioolpersleiding

Het plangebied wordt doorkruist door een rioolpersleiding. Deze leiding is gelegen ongeveer ter hoogte van de Krugerlaan en kent aan weerszijden van de leiding een zakelijke rechtstrook van 5 meter. Deze is op de verbeelding aangegeven als bestemming “Leiding – Riool”.

380 kV-hoogspanningsverbinding

Aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de provinciale weg N470, is een bovengrondse 380 kV-hoogspanningsverbinding (TenneT) geprojecteerd. De verbinding loopt van Wateringen naar Zoetermeer.

Ten behoeve van de aanleg van deze verbinding is op 28 augustus 2009 het Rijksinpassingsplan “Randstad 380 kV verbinding Wateringen-Zoetermeer” vastgesteld. Het tracé kruist de Noordeindseweg. Er worden echter geen belangrijke effecten op de kwaliteit van de leefomgeving verwacht. Ook wordt niet verwacht dat de verbinding het recreatieve gebruik van het gebied zal beïnvloeden. Het tracé is zodanig bepaald, dat zo min mogelijk gevoelige functies in de magneetveldzone komen te liggen.

De magneetveldzone is een zone ter weerszijden van de verbinding waar mogelijk negatieve effecten optreden als gevolg van de verbinding. In oktober 2005 is door toenmalig Staatssecretaris Van Geel van VROM een advies uitgebracht over hoogspanningslijnen en magneetveldzones. Het advies is om zoveel als mogelijk te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0-15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond hoogspanningslijnen waar het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). Er zou namelijk mogelijk sprake zijn van een verhoogde kans op leukemie. Het gaat om woningen, scholen, crèches en kinderopvang.

De verbinding is in het bestemmingsplan Lint Noord van een dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” voorzien en de magneetveldzone van de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – magneetveld’. De bijbehorende beschermende regeling is zoveel als mogelijk uit het Rijksinpassingsplan overgenomen. Binnen de magneetveldzone zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan. Een klein gedeelte van een wijzigingsgebied valt samen met de bij de leiding behorende magneetveldzone. Hier is het oprichten van bebouwing verboden.



Afbeelding: tracédeel opstijgpunt Pijnacker tot transformatorstation Zoetermeer (bovengronds)

Conclusie

Indien noodzakelijk zijn de overige belemmeringen vastgelegd in de regels en de verbeelding. De overige belemmeringen leiden niet tot belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

7.8. Duurzaamheid

7.8.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

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

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

Duurzaam bouwen

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

7.8.2. Onderzoek en conclusie

In het plan zijn geen bijzondere duurzaamheidsaspecten beoogd. Bij nieuwbouw wordt toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is wel een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, maar daarbij hoeft een afweging in het kader van de exploitatieverplichting pas plaats te vinden ten tijde van de wijziging. Voor dit bestemmingsplan geldt derhalve geen exploitatieverplichting.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het plan is primair conserverend van aard. Enkele wijzigingsbevoegdheden die mede zijn gebaseerd op de uitgangpunten van de "Structuurvisie Het Lint" zijn opgenomen als mogelijke ontwikkeling. De structuurvisie is uitvoerig gecommuniceerd met informatie-, participatie- en inspraakmomenten. Daarnaast is in het kader van de vaststelling nog een zienswijzeprocedure doorlopen. De reacties die bij de diverse gelegenheden zijn ontvangen hebben op een aantal punten geleid tot bijstellingen van de visie.

Het voorbereiding om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is al geruime tijd in voorbereiding. In een eerder stadium van de planvorming; medio 2004, zijn reeds inloopavonden gehouden. Tijdens de inloopavonden werd een eerder concept van dit bestemmingsplan toegelicht en konden aanwezigen reageren op het voorliggende conceptbestemmingsplan. Veel bewoners van het gebied hebben gereageerd op de planvoornemens.

In het voorliggende, geactualiseerde bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met bekend zijnde wensen van bewoners en belanghebbenden. Tevens is, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen de juridisch-planologische regeling op een aantal onderdelen

geactualiseerd, verduidelijkt en verruimd. Dit mede op basis van de gehouden inspraak, het vooroverleg en de diverse zienswijzen die op het plan zijn ingediend.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.3. Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

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

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9. Procedure

9.1. Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

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

Inspraak

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

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Lint Noord", die als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van diverse inspraakreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Lint Noord", die als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van diverse overlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2. Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn opgesomd in de als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen 'Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Lint Noord"'. .

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het

ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze(n) bekend gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 24 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan "Lint Noord"'. De nota is als bijlage 7 toegevoegd aan de plantoelichting.

De beoordeling van de zienswijzen heeft, samen met een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan geleidt tot wijzigingen die bij de vaststelling van het plan worden aangebracht.

9.3. Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is opgenomen als bijlage 8 van deze plantoelichting. De in het besluit genoemde Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage 7 opgenomen in deze plantoelichting.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1
Verkeersgegevens en rekenresultaten akoestisch onderzoek

BIJLAGE 2
KuiperCompagnons, Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA)
Bestemmingsplan “Lint Noord”, Gemeente Lansingerland, 21
september 2011

BIJLAGE 3
KuiperCompagnons, LPG groepsrisico berekeningsmodule
Bestemmingsplan “Meerpolder 2012”, Gemeente
Lansingerland, 16 september 2011

BIJLAGE 4
GR-berekening LPG-tankstation Langelaan, DCMR,
18 oktober 2012

BIJLAGE 5
Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan “Lint Noord”

BIJLAGE 6
Overzicht inrichtingen in en nabij
het bestemmingsplangebied, DCMR

BIJLAGE 7:
Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
“Lint Noord”

**BIJLAGE 8:
Raadsbesluit**

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	15
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Agrarisch - Weide	26
Artikel 5	Bedrijf	34
Artikel 6	Detailhandel	41
Artikel 7	Gemengd	46
Artikel 8	Groen	48
Artikel 9	Horeca	49
Artikel 10	Maatschappelijk	52
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	57
Artikel 12	Tuin	59
Artikel 13	Tuin - Parkeren	61
Artikel 14	Verkeer	64
Artikel 15	Verkeer - Wegverkeer	66
Artikel 16	Water	67
Artikel 17	Wonen	69
Artikel 18	Leiding - Brandstof	75
Artikel 19	Leiding - CO2	77
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding	79
Artikel 21	Leiding - Riool	81
Artikel 22	Waarde - Archeologie 1	83
Artikel 23	Waarde - Archeologie 2	85
Artikel 24	Waarde - Archeologie 3	87
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	89
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	93
Artikel 26	Antidubbeltelregel	93
Artikel 27	Algemene bouwregels	94
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	96
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	98
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	101
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	103
Artikel 32	Algemene procedureregels	113
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	115
Artikel 33	Overgangsrecht	115
Artikel 34	Slotregel	116

Bijlagen bij de regels

- | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen |
| Bijlage 2 | Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden
bedrijven en beroepen |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan "Lint Noord" van de gemeente Lansingerland.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0086-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

aan- en uitbouw:

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

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;

aaneengebouwd:

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

achtergevel:

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw;

achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

agrarisch(e) bedrijf/bedrijvigheid:

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

agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur;

agrarisch toeleveringsbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend gericht is op de handel in producten welke rechtstreeks ten dienste staan van het agrarisch bedrijf, zoals (groot)handelsbedrijven in zaden, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, regelapparatuur en machines;

agrarisch nevenbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend dan wel overwegend gericht is op sloop, opslag en handel van (gebruikte) materialen en/of bedrijfsinstallaties, welke afkomstig zijn uit de glastuinbouw;

agrarisch afzetbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend dan wel overwegend gericht is op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking en de verhandeling – geen detailhandel zijnde – van producten, die in het agrarisch bedrijf zijn voortgebracht;

ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

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

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

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

antennedragers:

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

antenne-installatie:

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

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

architectonische waarde:

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

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen" zijn aangeduid als categorie 1, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- geen horeca of detailhandel zijnde; en
- die geen sterke publieksaantrekkende werking hebben;

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

bedrijfsgebonden kantoor:

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

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfsmatige activiteiten:

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

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

bedrijfsmatige werkruimte:

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

beroep aan huis:

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

beroepsmatige activiteiten:

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

beroepsmatige werkruimte:

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

bestaand bouwwerk:

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

bestaand gebruik:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

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, laag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de 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;

carport:

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

community center:

een multifunctioneel centrum waarin verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen met ondergeschikte horeca zijn samengebracht;

cultuurhistoriedeskundige:

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

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen;

detailhandel in dagelijkse goederen:

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

detailhandel in niet-dagelijkse goederen:

detailhandel in duurzame en/of semi-duurzame gebruiksgoederen (non-foodsector), zoals kleding en schoeisel, woninginrichting, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen voedings- en genotmiddelen;

detailhandelsbedrijf:

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

dienstverlening:

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

eengezinswoning:

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

erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een (hoofd)gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat (hoofd)gebouw;

erfafscheiding:

overige andere bouwwerken die een verticale afscheiding vormen en welke al dan niet op de erfgrans zijn geplaatst; zoals schuttingen, muren en terrasschermen;

erfbouw:

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

escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in omvang alsof die bedrijfsmatig is, aanbieden van prostitutie door natuurlijke personen, groep van personen en/of rechtspersonen, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

gastouderopvang:

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

gebouw:

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

geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

geluidsgevoelig object:

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

geschakelde woning:

een woning die met een andere woning verbonden is door middel van aan- of bijgebouwen;

gestapelde woning:

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

gevoelige bestemming (hoogspanningsverbinding):

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, waarbij geldt dat locaties waar zich wel kinderen bevinden maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als kort kan worden bestempeld, niet als gevoelige bestemming worden aangemerkt;

glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het duurzaam en intensief telen van gewassen geheel met behulp van kassen en de daarbij behorende apparatuur en installaties.

Meldingsplichtig glastuinbouwbedrijf:

een glastuinbouwbedrijf dat valt onder de Wet milieubeheer, maar meldingsplichtig is en valt onder het Besluit Glastuinbouw.

Vergunningplichtig glastuinbouwbedrijf:

een glastuinbouwbedrijf dat valt onder artikel 8.1 van de Wet Milieubeheer;

groothandel:

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

hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming of functie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

horeca:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels wordt de volgende indeling in categorieën aangehouden:

1. Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
 - a. daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
 - b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt.

2. Nachthoreca: horecabedrijven die zich richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt, waaronder cafés, bars, partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
3. Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions;

intensieve veehouderij:

een agrarische bedrijf bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren en pluimvee, dat functioneel niet of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en dat plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder beweiding;

kampeermiddel:

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

kantoor:

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

kap:

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

kas en/of klimaathal:

een bouwwerk grotendeels bestaand uit een permanente opstand van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, zoals bedoeld in het Besluit Glastuinbouw, voor het kweken of telen van gewassen;

kinderboerderij:

een natuur-educatieve voorziening voor kinderen in de vorm van een agrarisch bedrijf/boerderij met dieren, waarbij ook op kleine schaal productie, bewerking en verkoop van (eigen) boerderijproducten kan plaatsvinden;

kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

kinderopvang:

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

kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

kunstwerk:

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

kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
 - a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 - b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - a. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m² per object;
 - b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

beperkt kwetsbare objecten:

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

7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurale waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

maatschappelijke voorziening:

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

milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in bijlage 1 bij de regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen";

onderhuis:

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

onderkomen:

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

ondersteunende horeca:

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

overkapping:

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk, met maximaal twee gesloten wanden, al dan niet tot de constructie behorend;

paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, al dan niet voorzien van een zandbed en/of een omheining;

peil:

- a. voor een gebouw of ander bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang/voorgevel op maximaal 10 m van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Wegverkeer' van de Noordeindseweg ligt: de hoogte van de Noordeindseweg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
 - b. voor een gebouw of ander bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang/voorgevel op de kruin van de dijk langs de Noordeindsevaart ligt: de hoogte van de kruin van de dijk, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
 - c. voor een gebouw of ander bouwwerk, dat opgericht wordt op een perceel grenzend aan de Noordersingel: de hoogte van de Noordersingel;
 - d. voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definities, maar waarvan de hoofdtoegang/voorgevel grenst dan wel gelegen is in een zone van 6 m grenzend aan een weg, niet zijnde de Noordeindseweg of Noordersingel: de hoogte van die weg. Indien het betreffende perceel een verhang kent, strekt dit peil zich uit tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
 - e. voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definities: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- één en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;

perceel:

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of dezelfde instelling behoren;

perceelsgrens:

de grens van een perceel;

perifere detailhandel:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten;
- e. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m²;

peuterspeelzaal:

een voorziening waarin uitsluitend kinderen vanaf twee jaar tot het tijdstip waarop zij kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, verblijven in een speelgroep;

prostitutie:

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

recreatie:

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

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
4. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar;

sekswinkel:

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

semi-agrarische functie:

een aan het agrarisch bedrijf verwante functie, gericht op de handel, niet zijnde detailhandel, in, de sport met en/of de bewaring van vee, huisdieren en agrarische producten, één en ander als dienstverlening aan de niet-agrariër, zoals dierenasiels en dierenpensions;

showroom:

een ruimte welke uitsluitend is bestemd en ingericht voor de uitstalling van goederen;

standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt;

straatmeubilair:

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

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;

3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen;

terras:

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

twee-aaneengebouwd:

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

voorgevel:

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is (zijn) op het openbaar gebied;

voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de voorgevel van het oorspronkelijke gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

Wet geluidhinder:

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

woning:

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

woning in de sociale sector:

- a. sociale huurwoning: huurwoning zoals vastgelegd in de gemaakte afspraken tussen de Stadsregiogemeenten d.d. juli 2011 (of latere wijzigingen in deze afspraken);
- b. sociale koopwoning: koopwoning zoals vastgelegd in de gemaakte afspraken tussen de Stadsregiogemeenten d.d. juli 2011 (of latere wijzigingen in deze afspraken);

zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw;

zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen;

de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief ondergeschikte bouwdelen;

de bebouwde oppervlakte:

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

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;

de breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

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

de brutovloeroppervlakte:

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

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

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 het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

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

de verkoopvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle oppervlakten van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten en glastuinbouwbedrijven c.q. glastuinbouwbedrijvigheid met uitzondering van intensieve veehouderijen;

alsmede ook voor:

- b. agrarisch landschapsbeheer;
- c. water;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkoop producten uit eigen bedrijf;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- a. weilanden en/of landbouwgronden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. erven en terreinen, in- en uitritten;
- d. verhardingen;
- e. bermen, bermsloten en greppels.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één agrarische bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- b. 'detailhandel': zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in biologische producten;
- c. 'geluidsschermb': zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een geluidsschermb;
- d. 'horeca tot en met horecacategorie 1b': zijn de gronden tevens bestemd voor horecabedrijven tot en met categorie 1b uit de begripsomschrijving met bijbehorend(e) terras(sen);
- e. 'kas': zijn de gronden tevens bestemd voor een kas;
- f. 'museum': zijn de gronden tevens bestemd voor een museum in agrarische artikelen;
- g. 'specifieke vorm van agrarisch - showroom': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een showroom;
- h. 'specifieke vorm van agrarisch - siervogelkwekerij': zijn de gronden tevens bestemd voor een siervogelkwekerij;
- i. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak': zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a. bedrijfsgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goot- en bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven.

3.2.3 Kassen

- a. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de afstand van kassen tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;
- d. de afstand van kassen tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient 1 m te bedragen;
- e. de afstand van kassen tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.

3.2.4 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

3.2.5 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;
- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;

- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

3.2.6 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

3.2.7 Andere bouwwerken

a Algemeen

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van (voeder)silo's en hooibergen bedraagt maximaal 10 m;
- d. de bouwhoogte van damwanden, mest en kuilplaten bedraagt maximaal 1,50 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

b Geluidscherm

In aanvulling op het bepaalde onder a, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 3,5 m instand te worden gehouden.

c Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak

In aanvulling op het bepaalde onder a, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' voor het bouwen de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;
- b. aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;
- c. de hoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

3.4.1 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a. het op ieder perceel vergroten van het bouwoppervlak aan bedrijfsgebouwen met maximaal 25%, waarbij geldt dat:
 1. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m bedraagt;
 2. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten hoogste zoveel bedragen als toegestaan voor het (de) bestaande bedrijfsgebouw(en);
 3. dient te worden aangetoond dat dit noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering.

3.4.2 Kassen

- a. het bouwen van kassen tot een bouwhoogte van maximaal 11 m, mits deze bouwhoogte als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht.

3.4.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning, indien de diepte van het perceel gemeten tussen de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw minder dan 9 m bedraagt;

- b. de bouw van een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel met een maximale oppervlakte van 20 m².

3.4.4 Andere bouwwerken

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

3.4.5 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- b. gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- d. gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
- e. gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:
 - 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan van vuurwerk;

- 5. prostitutie;
- 6. een seksinrichting;
- 7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3.5.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden plaats te vinden;
- d. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
- f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- g. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h. in het kader van de voorzieningen geen overnachtingen plaatsvinden;
- i. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- j. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.

3.5.3 In- en uitrit

Voor de inrichting van een in/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij er voor het overige een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

3.6.1 Ondergeschikte, niet-agrarische functies

- a. agrarisch-aanverwante functies zoals een hoveniersbedrijf;
 - b. verhuur van fietsen, kano's en/of roeiboten;
 - c. een bezoekerscentrum;
 - d. veearts;
 - e. hoefsmederij;
 - f. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
- met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m².

3.6.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Het vergroten van de totale brutovloeroppervlakte per perceel voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied tot 100%, indien voortzetting van de agrarische functie om bedrijfseconomische redenen niet meer volledig mogelijk is; waarbij voor het overige de bepalingen in lid 3.5.2 sub c tot en met j van toepassing zijn.

3.6.3 In- en uitrit

het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in/uitrit, mits:

- a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
- b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

3.6.4 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies worden ingewonnen bij een deskundige instantie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. het gewenste voorzieningenniveau;
 6. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 7. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 8. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen' met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:
 1. er reconstructie of een andere ontwikkeling plaats vindt met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de ruimtelijke ordening en/of indeling van een gebied, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;

2. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is c.q. de woning niet meer bij een bedrijf behoort. Hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
 3. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
 4. er sprake is van 'Saldo minder of nul'. Dit betekent dat er niet meer woningen in het buitengebied mogen worden gebouwd dan er worden gesloopt. Bij voorkeur worden er minder woningen herbouwd dan er worden gesloopt;
 5. de maximale oppervlakte van het perceel zo beperkt mogelijk is, met een maximum van 1000 m². Bij een groter oppervlak blijft de agrarische bestemming voor het overige deel gehandhaafd;
 6. de bij de woning behorende erfbebouwing (aan-, bijgebouwen en/of overkappingen bij de woning, maar ook voormalige bedrijfsgebouwen) na bestemmingswijziging geen groter oppervlak hebben dan:
 - 75 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 300 m² of minder bedraagt,
 - 100 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt, en
 - 150 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 500 m² bedraagt.

Bij een groter oppervlak dient het verschil aan m² te worden gesloopt. Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels, alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing. De zogeheten vergunningsvrije bouwwerken maken hier geen deel van uit;
 7. er aan de milieuzonering wordt voldaan en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
 8. ieder verzoek door een agrarisch adviseur aan bovenstaande voorwaarden dient te worden getoetst.
- b. de bestemming 'Wonen' met als doel een te verplaatsen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:
1. de verplaatsing (financieel) noodzakelijk is voor het welslagen van de reconstructie en/of andere ontwikkeling;
 2. de voormalige (bedrijfs)woning wordt gesloopt;
 3. verplaatsing naar stads- en dorpgebieden aantoonbaar niet mogelijk is;
 4. indien verplaatsing naar stads- en dorpgebieden aantoonbaar niet mogelijk is, verplaatsing plaatsvindt naar nader aan te wijzen gebieden, zoals de linten, mits:
 - dit reconstructie of een andere ontwikkeling met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de ruimtelijke ordening en/of inrichting van een gebied niet in de weg staat;
 - dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt voor aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 5. de oppervlakte van de woonkavel die ontstaat door de bestemmingswijziging maximaal 1000 m² bedraagt;
 6. de bij de woning behorende erfbebouwing (aan-, bijgebouwen en/of overkappingen) na bestemmingswijziging geen groter oppervlak hebben dan:

- 75 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 300 m² of minder bedraagt,
- 100 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt, en
- 150 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 500 m² bedraagt.

Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels, alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing. De zogeheten vergunningsvrije bouwwerken maken hier geen deel van uit;

7. er aan de milieuzonering wordt voldaan en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
8. ieder verzoek door een agrarisch adviseur aan bovenstaande voorwaarden dient te worden getoetst.

3.7.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 4 Agrarisch - Weide

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. weilanden en/of landbouwgronden;
 - b. agrarisch landschapsbeheer;
- alsmede ook voor:
- c. water;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. erven en terreinen, in- en uitritten;
- h. verhardingen;
- i. bermen, bermsloten en greppels.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één agrarische bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- b. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak': zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mogen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt, exclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal de bestaande inhoud;
- c. ondergrondse bouwwerken ten dienste van een bedrijfswoning zijn toegestaan binnen de gevels van die woning;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en

bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

- e. indien de onder d. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;
- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

4.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. de afmetingen en situering van de bestaande aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden als maximaal toelaatbaar.

4.2.6 Andere bouwwerken

a Algemeen

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van (voeder)silo's en hooibergen bedraagt maximaal 10 m;
- d. de bouwhoogte van damwanden, mest en kuilplaten bedraagt maximaal 1,50 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

b Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak

In aanvulling op het bepaalde onder a, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' voor het bouwen de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;
- b. aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 voor:

4.4.1 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

4.4.2 Voorwaarden

De onder 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van gronden en/of bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. van gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
- e. van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:
 - 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan van vuurwerk;
 - 5. prostitutie;
 - 6. een seksinrichting;
 - 7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

4.5.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;
- d. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
- f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- g. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h. in het kader van de voorzieningen geen overnachtingen plaatsvinden;
- i. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- j. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.

4.5.3 In- en uitrit

Voor de inrichting van een in/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij er voor het overige een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

4.6.1 Ondergeschikte, niet-agrarische functies

- a. agrarisch-aanverwante functies zoals een hoveniersbedrijf;
- b. verhuur van fietsen, kano's en/of roeiboten;
- c. een bezoekerscentrum;
- d. veearts;
- e. hoefsmederij;
- f. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;

met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m².

4.6.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Het vergroten van de totale brutovloeroppervlakte per perceel voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied tot 100%, indien voortzetting van de agrarische functie om bedrijfseconomische redenen niet meer volledig mogelijk is; waarbij voor het overige de bepalingen in lid 4.5.2 sub c tot en met j van toepassing zijn.

4.6.3 In- en uitrit

Het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in/uitrit, mits:

- a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
- b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

4.6.4 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies worden ingewonnen bij een deskundige instantie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. het gewenste voorzieningenniveau;
 6. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 7. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 8. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Weide' te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen' met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:
 1. er reconstructie of een andere ontwikkeling plaats vindt met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de ruimtelijke ordening en/of indeling van een gebied, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
 2. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is c.q. de woning niet meer bij een bedrijf behoort. Hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;

3. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
 4. er sprake is van 'Saldo minder of nul'. Dit betekent dat er niet meer woningen in het buitengebied mogen worden gebouwd dan er worden gesloopt. Bij voorkeur worden er minder woningen herbouwd dan er worden gesloopt;
 5. de maximale oppervlakte van het perceel zo beperkt mogelijk is, met een maximum van 1000 m². Bij een groter oppervlak blijft de agrarische bestemming voor het overige deel gehandhaafd;
 6. de bij de woning behorende erfbebouwing (aan-, bijgebouwen en/of overkappingen bij de woning, maar ook voormalige bedrijfsgebouwen) na bestemmingswijziging geen groter oppervlak hebben dan:
 - 75 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 300 m² of minder bedraagt,
 - 100 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt, en
 - 150 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 500 m² bedraagt.

Bij een groter oppervlak dient het verschil aan m² te worden gesloopt. Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels, alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing. De zogeheten vergunningsvrije bouwwerken maken hier geen deel van uit;
 7. er aan de milieuzonering wordt voldaan en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
 8. ieder verzoek door een agrarisch adviseur aan bovenstaande voorwaarden dient te worden getoetst.
- b. in de bestemming 'Wonen' met als doel een te verplaatsen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:
1. de verplaatsing (financieel) noodzakelijk is voor het welslagen van de reconstructie en/of andere ontwikkeling;
 2. de voormalige (bedrijfs)woning wordt gesloopt;
 3. verplaatsing naar stads- en dorpgebieden aantoonbaar niet mogelijk is;
 4. indien verplaatsing naar stads- en dorpgebieden aantoonbaar niet mogelijk is, verplaatsing plaatsvindt naar nader aan te wijzen gebieden, zoals de linten, mits:
 - dit reconstructie of een andere ontwikkeling met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de ruimtelijke ordening en/of inrichting van een gebied niet in de weg staat;
 - dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt voor aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 5. de oppervlakte van de woonkavel die ontstaat door de bestemmingswijziging maximaal 1000 m² bedraagt;
 6. de bij de woning behorende erfbebouwing (aan-, bijgebouwen en/of overkappingen) na bestemmingswijziging geen groter oppervlak hebben dan:
 - 75 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 300 m² of minder bedraagt,
 - 100 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden

tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt, en

- 150 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 500 m² bedraagt.

Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels, alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing. De zogeheten vergunningsvrije bouwwerken maken hier geen deel van uit;

7. er aan de milieuzonering wordt voldaan en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
8. ieder verzoek door een agrarisch adviseur aan bovenstaande voorwaarden dient te worden getoetst.

4.7.2 Voorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.
- b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf/bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, als opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verhardingen, wegen en paden;
- c. in- en uitritten;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf tot en met categorie...': zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf tot en met de genoemde categorie, waarbij de categorieën worden bedoeld uit de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen";
- b. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- c. 'caravanstalling': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een caravanstalling;
- d. 'detailhandel perifeer': zijn de gronden tevens bestemd voor perifere detailhandel in:
 1. bedrijfs- en personenauto's en motorfietsen op het perceel Noordeindseweg 332;
 2. personenauto's en motorfietsen op de percelen Noordeindseweg 352, 360 en 362;
 3. keukens op het perceel Noordeindseweg 308C;
 4. caravans, alsmede de reparatie daarvan, op de percelen Noordeindseweg 380B, 380C en 380D;
 5. aanhangers, op het perceel Noordeindseweg 358;
- e. 'specifieke vorm van detailhandel - fietsen': zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in fietsen;
- f. 'specifieke vorm van detailhandel - houtproducten': zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in houtproducten; zoals deuren, kasten e.d.;
- g. 'specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren': zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in metaalwaren en -sierelementen;
- h. 'geluidscherm': zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een geluidscherm;
- i. 'gemaal': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een gemaal;
- j. 'nutsvoorziening': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen;
- k. 'opslag': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor opslag;

- l. 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': zijn de gronden tevens bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;
- m. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': zijn de gronden tevens bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
- n. 'zend-/ontvangstinstallatie': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een zend-/ontvangstinstallatie;
- o. 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': zijn de gronden tevens bestemd voor een aannemersbedrijf.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven mogen de goot- en bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 11 m en bedraagt het bebouwingspercentage 100%;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en/of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

5.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

5.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;

- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

5.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen

niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

5.2.6 Andere bouwwerken

a Algemeen

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

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

b Zend-/ontvangstinstallatie

In afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' niet meer bedragen dan 30 m.

c Verkooppunt voor motorbrandstoffen

In afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van een luifel/overkapping ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' en/of 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte, en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

d Geluidscherm

In aanvulling op het bepaalde onder a, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een bouwhoogte van 3,5 m in stand te worden gehouden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

5.4.1 Bedrijfsgebouwen

- a. het op ieder perceel vergroten van de bouwoppervlakte aan bedrijfsgebouwen met maximaal 10%, waarbij geldt dat:
 1. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m bedraagt;
 2. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten hoogste zoveel bedragen als toegestaan voor het (de) bestaande bedrijfsgebouw(en).

5.4.2 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning indien de diepte van het perceel gemeten tussen de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een aanbouw, uitsluitend op percelen ten zuiden van de Planetenweg/Meerweg, waarbij:

1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende bedrijfswoning;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende bedrijfswoning;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende bedrijfswoning;
- c. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw, uitsluitend op percelen ten zuiden van de Planetenweg/Meerweg, op voorwaarde dat:
1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw bij een bedrijfswoning, uitsluitend op percelen ten zuiden van de Planetenweg/Meerweg.

5.4.3 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

5.4.4 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van gronden en/of bouwwerken voor (ondergeschikte = bedrijfs-/productiegebonden) detailhandel; uitgezonderd de in artikel 5.1.2 onder d. opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken; uitgezonderd de opslag voor de in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- d. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- e. van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:
 - 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan van vuurwerk;
 - 5. prostitutie;
 - 6. een seksinrichting;
 - 7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

5.5.2 Bedrijfsgebonden kantoren

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

5.5.3 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfsfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;
- d. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
- f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- g. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h. in het kader van de voorzieningen mogen geen overnachtingen plaatsvinden;
- i. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- j. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

5.6.1 Gelijk te stellen bedrijven

De vestiging van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 5.1.1 onder a bedoelde bedrijven;

5.6.2 Bedrijfsgebonden detailhandel

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

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

5.6.3 Perifere detailhandel

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' voor een andere vorm van perifere detailhandel dan bepaald in lid 5.2.1 onder d.

5.6.4 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Het vergroten van de totale brutovloeroppervlakte per perceel voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied tot 100%, indien voortzetting van de bedrijfsfunctie om bedrijfseconomische redenen niet meer volledig mogelijk is; waarbij voor het overige de bepalingen in lid 5.5.3 sub c tot en met j van toepassing zijn.

5.6.5 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel(sbedrijven);
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per aanduidingsvlak; behalve ingeval in de bestaande situatie méér bedrijfswoningen aanwezig zijn binnen het aanduidingsvlak; in welk geval het bestaande aantal bedrijfswoningen als maximaal aantal geldt;
- b. 'specifieke vorm van detailhandel uitgesloten - dagelijkse goederen': is detailhandel in dagelijkse goederen niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, mag de bouwhoogte respectievelijk mogen de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

6.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte(m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

6.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;
- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

6.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

- tot het (verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

6.2.6 Andere bouwwerken

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

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

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

6.4.1 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning; indien de afstand tussen het hoofdgebouw en de bedrijfswoning; minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een aanbouw, waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende bedrijfswoning;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende bedrijfswoning;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende bedrijfswoning;
- c. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw, op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

6.4.2 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:

1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

6.4.3 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van dienstverlenende functies.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde een dienstverlenende functie toe te staan, mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

- 6. de bebouingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten;
- b. weilanden en/of landbouwgronden;
- c. agrarisch landschapsbeheer;
- d. water;
- e. recreatie;
- f. wegen en paden voor maximaal 15% van de bestemming; ten behoeve van de ontsluiting van belendende percelen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'kas': zijn de gronden tevens bestemd voor glastuinbouwbedrijven;
- b. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak': zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen, niet zijnde kassen

het bebouwingspercentage mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5%; waarbij geldt dat:

- a. gebouwen in elk geval zijn toegestaan binnen een bouwvlak; de in de aanhef genoemde 5% aan bebouwing per bestemmingsvlak is daarbij altijd maximaal;
- b. de afstand van gebouwen tot de Noordersingel tenminste 5 m zal bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de Noordeindsevaart tenminste 10 m zal bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 6 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m; behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', waar de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven middels die aanduiding;
- f. de bebouwing/nokrichting dwars/haaks op de Noordersingel dient te worden gerealiseerd.

7.2.3 Kassen

- a. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduidingsvlakken;
- b. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 8 m;

- d. de afstand tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;
- e. de afstand tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient minimaal 1 m te bedragen;
- f. de afstand tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.

7.2.4 Andere bouwwerken

a Algemeen

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 5%;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 3 m voor overige andere bouwwerken.

b Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak

In aanvulling op het bepaalde onder a, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' voor het bouwen de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;
- b. aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:

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

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. water;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen;
 - f. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
 - g. in- en uitritten;
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer;
- met de daarbij behorende:
- j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

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

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

8.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, zoals straatmeubilair, objecten van beeldende kunst, bruggen en andere kunstwerken, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' uitsluitend horecabedrijven tot en met categorie 2 uit de begripsomschrijving met bijbehorend(e) terras(sen) zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

9.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;

- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot de zijgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van de zijgevelrooilijn wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

9.2.4 Andere bouwwerken

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

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

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

9.4 Afwijken van de bouwregels

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

9.4.1 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt.

9.4.2 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m.

9.4.3 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:

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

9.5.2 Terrassen bij horeca

Terras(sen) bij horeca zijn alleen toegestaan indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Lansingerland) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

10.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning': zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- b. 'parkeerterrein': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein;
- c. 'religie': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor religieuze voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

10.2.3 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd binnen het (gedeelte van het) bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduidingen ontbreken, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

10.2.4 Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;
- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

10.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

- tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

10.2.6 Vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. de afstand:
 - achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - tot de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
- b. de bijgebouwen en overkappingen als bedoeld onder a. mogen slechts worden opgericht, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

10.2.7 Andere bouwwerken

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

10.3.1 Aanbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen bij bedrijfswoningen

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

10.3.2 Vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt.

10.3.3 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

10.3.4 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:

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

Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

11.2.3 Vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen bij hoofdgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de afstand:
 - 1. achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - 2. tot de (verlengde) zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;
 - 3. achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - 4. tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - 5. tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grens aan het openbaar gebied;
- c. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a. en b. mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

11.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

11.3.1 Vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een bijgebouw en/of overkapping aan de zij- of achtergevel van het hoofdgebouw, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. de diepte gemeten uit de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 4. de afstand tot:
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen.

11.3.2 Andere bouwwerken

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

11.3.3 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen.

12.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m.

12.2.3 Andere bouwwerken

a Algemeen

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

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

b Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak

In aanvulling op het bepaalde onder a, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' voor het bouwen de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;
- b. aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

12.4 Afwijken van de bouwregels

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

12.4.1 Andere bouwwerken

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

12.4.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Artikel 13 Tuin - Parkeren

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeervoorzieningen, waarbij:
 1. binnen de bestemming ten minste één parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd;
 2. van iedere parkeerplaats de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m dient te bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. op de in lid 13.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar en te allen tijde volledig bruikbaar dienen te blijven.

13.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 13.2 bedoelde gronden mogen alleen worden gebouwd:

- a. een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:
 1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
 2. de diepte, gemeten vanuit de gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
 3. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
 4. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
 5. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mag aan de zijgevel een overkapping (zoals een carport) worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande overkappingen (zoals een carport) worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de overkapping wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
- d. de overkappingen als bedoeld onder b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 4. het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin - Parkeren' en de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

13.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

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

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

13.4 Afwijken van de bouwregels

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

13.4.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

13.4.2 Voorwaarden

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

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar dienen te blijven;
- b. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Parkeren

De inrichting van gronden mag niet zodanig worden gewijzigd dat deze gronden niet langer kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. overdekte fietsenstallingen;
- e. geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bermen, groenvoorzieningen en water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- j. in- en uitritten;

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een parkeerterrein.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Gebouwen

Er mogen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

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

14.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

14.4.1 Detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Verkeer' te wijzigen door het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel door de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

14.4.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 15 Verkeer - Wegverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een lokale/regionale ontsluitingsfunctie bestaande uit maximaal 2x1 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
- b. woonstraten, woonerven en pleinen;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. overdekte fietsenstallingen;
- g. geluidsafschermdende voorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kruisende wegen en water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. bermen, groenvoorzieningen en water;
- n. evenementen, met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

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

15.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'brug': zijn de gronden tevens bestemd voor een brug.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

16.2.2 Bruggen

Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

16.4 Afwijken van de bouwregels

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

16.4.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

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

16.4.2 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

16.5.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Afwijken

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

16.6.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

17.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'garage': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een garagebox;
- b. 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor zorg- en/of ouderenwoningen, al dan niet in combinatie met een community center;
- c. 'specifieke vorm van wonen - kookworkshop': zijn de gronden tevens bestemd voor het geven of laten geven van kookworkshops;
- d. 'kantoren': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor kantoren.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd; met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" de woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" uitsluitend twee woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" de woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" de woningen uitsluitend gestapeld mogen worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit vlak niet worden vergroot of verkleind;
- c. nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven (voor)gevelrooilijn te worden gebouwd;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' en/of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de bouwhoogte respectievelijk mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;

- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt, mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m.

17.2.3 Dakkapellen

Indien de woning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. In het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien bedraagt minimaal 30 graden;
- c. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingvloer minimaal 0,5 m en bedraagt maximaal 1 m;
- e. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;
- f. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g. de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h. de dakkapel is plat afgedekt.

17.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen)

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij twee-aaneen-woningen en hoekwoningen minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de woningen geschakeld zijn/worden met een aangebouwde garage;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m zal bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen ten noorden van de Planetenweg/Meerweg, waar deze afstand minimaal 3 meter zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het

- aansluitende terrein;
2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen ten noorden van de Planetenweg/Meerweg, waar deze afstand minimaal 3 meter bedragen;
 - tot de (verlengde) zijgevel ten minste 3 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedragen, indien deze grens aan het openbaar gebied;
 - d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 4. en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.
 - e. in afwijking van het bepaalde onder c en d is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een vrijstaand bijgebouw toegestaan met een maximale grondoppervlakte van 335 m², en mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven

17.2.5 Loopbruggen bij bijzondere woonvorm

In aanvulling op het bepaalde in lid 17.2.4 mogen bij de in lid 17.1.2 onder b. bedoelde bijzondere woonvorm, tevens loopbruggen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

17.2.6 Andere bouwwerken

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

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

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

17.4 Afwijken van de bouwregels

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

17.4.1 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen)

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

17.4.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

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

17.5.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale brutovloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in bijlage 2 "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de als bijlage 2 bij deze planregels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;

- c. de totale brutovloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden, op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

17.6.2 Detailhandel bij beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

17.6.3 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 18 Leiding - Brandstof

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden getransporteerd ter plaatse van de 'hartlijn leiding - brandstof';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden getransporteerd, met een diameter van ten hoogste 12,75 inch en een druk van ten hoogste 80 bar;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

18.2 Bouwregels

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

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijken

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

18.4.2 Voorwaarden

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

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

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

18.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 18.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

18.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 18.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 18.4.

18.6.3 Toelaatbaarheid

De in 18.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 19 Leiding - CO2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - CO2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een leiding waardoor CO₂ wordt getransporteerd brandbare vloeistoffen worden getransporteerd ter plaatse van de 'hartlijn leiding - CO2';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een leiding waardoor CO₂ wordt getransporteerd, met een diameter van ten hoogste 26 inch en een druk van ten hoogste 22 bar;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

19.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - CO2' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijken

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

19.4.2 Voorwaarden

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

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

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

19.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 19.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

19.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 19.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 19.4.

19.6.3 Toelaatbaarheid

De in 19.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding van maximaal 380 kV;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de hoogspanningsverbinding.

20.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van hoogspanningsverbinding worden gebouwd, die voldoen aan de volgende criteria:
 1. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag ten hoogste 60 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mag - met inachtnaam van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de beheerder van de hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 20.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplanting en of bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen

20.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 20.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook betreffen, of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en).

20.5.3 Toelaatbaarheid

De in 20.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.

20.5.4 Adviesplicht

De in 20.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de beheerder van de hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een rioolleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - riool';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een rioolleiding met een diameter van ten hoogste 250 mm en een druk van ten hoogste 6 bar;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de rioolleiding.

21.2 Bouwregels

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

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Afwijken

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

21.4.2 Voorwaarden

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

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

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

21.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 21.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

21.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 21.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 21.4.

21.6.3 Toelaatbaarheid

De in 21.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken

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

22.3.2 Voorwaarden

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 22.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 22.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

22.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 22.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 22.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken

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

23.3.2 Voorwaarden

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 23.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 23.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 500 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 23.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

23.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 23.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

23.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 23.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 23.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken

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

24.3.2 Voorwaarden

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 24.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 1.000 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 24.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

24.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 24.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 24.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

25.2 Bouwregels

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijken

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

25.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 29, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

25.5.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

25.6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

25.6.1 Afwijken

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

25.6.2 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

25.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

25.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 25.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, vergraven, vergroten alsmede het dempen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanleggen van paardenbakken;
- f. het aanleggen van geluidswallen;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.

25.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.7.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

25.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 25.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenomen werken en werkzaamheden.

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van het karakteristieke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het dijklichaam.

25.7.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.7.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 Algemene bouwregels

27.1 Bestaande bouwwerken

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

27.2 Ondergeschikte bouwdelen

27.2.1 Hoogte

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

27.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

27.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in lid 27.2.1 en 27.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

27.3 Aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voorzover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

27.4 Nadere eisen

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

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

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Zichtlijn

28.1.1 Vrijwaren zichtlijn

Ter plaatse van de aanduiding 'zichtlijn' mag geen bebouwing worden gebouwd en de zichtlijn dient te allen tijde gevrijwaard te zijn van beplanting en/of bomen, die hoger reiken dan 1,5 m boven maaiveld.

28.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'zichtlijn' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, werken of werkzaamheden uit te voeren, die de zichtlijn(en) kunnen belemmeringen; zoals het aanbrengen van beplanting en/of bomen, die hoger reiken dan 1,5 m boven maaiveld.

28.2 Specifieke vorm van waarde - monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het aanwezige monument.

28.3 Cultuurhistorisch waardevolle objecten

28.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige objecten, in de vorm van:

- a. landschap en ruimtelijke patronen; en/of
- b. historische stedenbouwkunde en architectuur/bouwkunde;

waarbij de volgende kwaliteiten in het geding zijn:

- a. de beleefde kwaliteit (zichtbaarheid, herkenbaarheid en herinnerbaarheid);
- b. de fysieke kwaliteit (gaafheid, authenticiteit en geconserveerdheid);
- c. de inhoudelijke kwaliteit (zeldzaamheid, informatiewaarde, samenhang, representativiteit).

28.3.2 Bouwregels

Voor zover een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is aangegeven is de bestaande maatvoering van goothoogte en/of bouwhoogte van de bebouwing, de maximale goothoogte en/of bouwhoogte.

28.4 Veiligheidszone - leiding

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;

- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen;
- c. alvorens bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

28.5 Veiligheidszone - lpg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

28.6 Veiligheidszone - magneetveld

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveld' geldt dat geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

29.1 Bestaand gebruik

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

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

29.2 Gebruik van onbebouwde gronden

29.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

29.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 29.2.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

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

29.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 29.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 29.2.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt; behalve ter plaatse van de gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Weide', 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'; en behalve ter plaatse van de gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart; alwaar het verbod zoals bepaald in lid 29.2.2 onverminderd van toepassing is;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

29.3 Gebruik van bouwwerken

29.3.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

29.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 29.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 17 aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning;
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. vuurwerk op te slaan;
- e. de bouwwerken, welke zijn opgericht na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- f. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

29.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 27.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

29.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

29.5.1 Afwijken

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

- a. het gebruik van een deel van bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits;
 1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 2. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage 2 bij deze planregels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
 3. de totale brutovloeroppervlakte per woning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 4. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 5. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
 6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
 7. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:

- er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.
- b. het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels, 27.2 onder a, waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen, op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur, en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
- h. de bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. er is ten hoogste één paardenbak per (bedrijfs)woning toegestaan;
 2. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;

3. de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 30 meter;
4. de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' bedraagt ten minste 10 m;
5. de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt ten minste 5 m;
6. de afstand van een paardenbak tot de Noordeindsevaart bedraagt ten minste 10 m;
7. de afstand van een paardenbak tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst bedraagt ten minste 1 m;
8. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
9. in afwijking van het bepaalde onder 8. mag een afrastering/omheining worden gebouwd;
10. in afwijking van het bepaalde onder 8. zijn aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, toegestaan, mits zij binnen de paardenbak worden gebouwd;
11. de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
12. er mag niet in de aanduiding 'Zichtlijn' worden gebouwd.

30.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 30 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

31.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en/of 'Waarde - Archeologie' met een ander volgnummer, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en/of 'Waarde - Archeologie 3' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het verwijderen of toevoegen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', indien op basis van nadere inventarisatie zulks gewenst is. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op cultuurhistorisch gebied;

- d. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Leiding - Brandstof', 'Leiding - CO2' en/of 'Leiding - Riool', van welke aard dan ook en/of de daarbij eventueel behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM, de Inspectie Leefomgeving en Transport (de voormalige Inspectie-VROM) en/of de beheerder(s) van de leiding;
- e. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en, indien nodig, een andere deskundige instantie inzake de veiligheid van leidingen, zoals de DCMR;
- f. het geheel verwijderen en/of wijzigen van de in artikel 28 bedoelde aanduidingen, indien dit:
 - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 - 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- g. het geheel verwijderen en/of wijzigen van aangegeven functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;
- h. het wijzigen van de bestemming van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven of herinrichting van het gebied wenselijk of noodzakelijk is geworden.

31.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - lpg' en 'veiligheidszone - leiding' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd;
- b. het bedrijf en/of de bedrijvigheid maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, mag bedragen;

en waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

Functie	Werken en 1 woning
Bouw- en inrichtingsregels	a. de perceelsoppervlakte dient minimaal 1800 m ² te bedragen; b. het bebouwingspercentage mag maximaal 20% bedragen met een maximum van 600 m ² ;

	<p>c. het bebouwingsoppervlak voor bedrijfsbebouwing mag maximaal 2/3 van het totale toegestane bebouwingsoppervlak bedragen;</p> <p>d. de oriëntatierichting van (bedrijfs)woningen moet zijn op de openbare weg, m.n. op de Noordersingel danwel de Noordeindseweg;</p> <p>e. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart worden gerealiseerd;</p> <p>f. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht;</p> <p>g. eventuele watercompensatie moet bij voorkeur langs de Noordersingel worden gerealiseerd;</p> <p>h. bedrijfsbebouwing dient (met de nokrichting) dwars/haaks op de Noordersingel te worden gerealiseerd;</p> <p>i. (bedrijfs)woningen zijn uitsluitend in vrijstaande vorm toegestaan;</p> <p>j. gebouwen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelsgrens;</p> <p>k. bedrijfsbebouwing mag een maximale gevelbreedte hebben van 12 m;</p> <p>l. bedrijfsbebouwing mag een maximale goothoogte hebben 3,5 m;</p> <p>m. bedrijfsbebouwing mag een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 m;</p> <p>n. de afstand van bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen;</p> <p>o. de afstand van een (bedrijfs)woning tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 6 m bedragen;</p> <p>p. (bedrijfs)woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m;</p> <p>q. (bedrijfs)woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m;</p> <p>r. bij (bedrijfs)woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;</p> <p>s. bij (bedrijfs)woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;</p> <p>t. de afstand van bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen;</p> <p>u. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;</p> <p>v. het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

31.4 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveld' geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd, waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

Functie	Wonen maximaal 10 woningen/hectare (dus minimaal 1000 m² per woning)
Bouw- en inrichtingsregels	<p>a. de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de openbare weg, m.n. op de Noordersingel danwel de Noordeindseweg;</p> <p>b. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart worden gerealiseerd;</p> <p>c. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht;</p> <p>d. eventuele watercompensatie moet bij voorkeur langs de Noordersingel worden gerealiseerd;</p> <p>e. woningen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelgrens;</p> <p>f. de dichtheid mag maximaal 10 woningen per hectare bedragen;</p> <p>g. woningen zijn uitsluitend in vrijstaande en twee-aaneengebouwde vorm toegestaan;</p> <p>h. van het te wijzigen gebied mag maximaal 15% worden bebouwd ten behoeve van woningen (excl. bijgebouwen);</p> <p>i. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 m bedragen;</p> <p>j. de afstand van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelgrens - voor wat betreft de vrijliggende zijgevel - moet minimaal 5 m bedragen;</p> <p>k. woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m;</p> <p>l. woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m;</p> <p>m. bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;</p> <p>n. bij woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;</p> <p>o. de afstand van bij de woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen;</p> <p>p. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;</p> <p>q. het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.</p>

31.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 3" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

Functie	Wonen maximaal 20 woningen/hectare (dus minimaal 500 m² per woning)
Bouw- en inrichtingsregels	<p>a. de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de openbare weg, m.n. op de Noordersingel danwel de Noordeindseweg;</p> <p>b. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart worden gerealiseerd;</p> <p>c. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht;</p> <p>d. eventuele watercompensatie moet bij voorkeur langs de Noordersingel worden gerealiseerd;</p> <p>e. woningen zijn uitsluitend in vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde vorm toegestaan;</p> <p>f. woningen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelgrens;</p> <p>g. aaneengebouwde woningen (meer dan drie) moeten (met de nokrichting) haaks op de Noordersingel worden gebouwd;</p> <p>h. de dichtheid mag maximaal 20 woningen per hectare bedragen;</p> <p>i. van het te wijzigen gebied mag maximaal 20% worden bebouwd ten behoeve van woningen (excl. bijgebouwen);</p> <p>j. van het te wijzigen gebied moet minimaal 35% als (semi-)collectief gebied worden ingericht;</p> <p>k. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (voor wat betreft de vrijliggende zijgevel) tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 m bedragen;</p> <p>l. de afstand van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen;</p> <p>m. woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m;</p> <p>n. woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m;</p> <p>o. bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;</p> <p>p. bij woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;</p> <p>q. de afstand van bij de woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen;</p> <p>r. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;</p> <p>s. indien meer dan 10 woningen worden gerealiseerd, dient minimaal 20% daarvan als woning in de sociale sector te worden gebouwd;</p> <p>t. het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.</p>

31.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 4" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

- a. geen bebouwing wordt opgericht in een zone van 20 meter vanaf de noordelijke grens van het wijzigingsgebied;
- b. in het wijzigingsgebied wordt van noordwest tot zuidoost een zone van minimaal 10 meter breed vrijgehouden van bebouwing;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 8;
- d. de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de bestaande openbare wegen; de Noordersingel danwel de Noordeindseweg;
- e. woningen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelsgrens;
- f. aan de zijde van de Noordeindsevaart bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 20 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter;
- g. tweedelijnsbebouwing is niet toegestaan;
- h. voor de woningen die worden georiënteerd op de Noordeindseweg is ontsluiting via de achterzijde mogelijk;
- i. woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m;
- j. woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m;
- k. bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- l. bij woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- m. de afstand van bij de woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen;
- n. de niet te bebouwen zones krijgen een open en landschappelijk uitstraling en openbaar karakter en kan worden gebruikt en ingericht ten dienste van de ontsluiting, parkeren, waterberging, groen en speelvoorzieningen. Bebouwing is hier niet toegestaan;
- o. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart naar de Noordeindseweg worden gerealiseerd;
- p. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht;
- q. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
- r. het parkeren moet binnen het wijzigingsgebied worden opgelost.

31.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 5" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

- a. bebouwing is uitsluitend toegestaan in het noordelijke deel van het wijzigingsgebied tot 60 meter uit de noordelijke grens van het wijzigingsgebied;
- b. geen bebouwing wordt opgericht in een zone van 5 meter vanaf de noordelijke grens van het wijzigingsgebied;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 13;
- d. de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de bestaande openbare wegen; de Noordersingel danwel de Noordeindseweg;
- e. woningen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelsgrens;
- f. aan de zijde van de Noordeindsevaart wordt maximaal 70% bebouwd en bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 30 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter;
- g. aan de zijde van de Noordersingel bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 18 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter;
- h. tweedelijnsbebouwing is niet toegestaan;
- i. voor de woningen die worden georiënteerd op de Noordeindseweg is ontsluiting via de achterzijde mogelijk;
- j. woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m;
- k. woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m;
- l. bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- m. bij woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- n. de afstand van bij de woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen;
- o. Het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied vanaf 60 meter uit de noordelijke grens van het wijzigingsgebied, krijgt een open en landschappelijk uitstraling en openbaar karakter en kan worden gebruikt en ingericht ten dienste van de ontsluiting, parkeren, waterberging, groen en speelvoorzieningen. Bebouwing is hier niet toegestaan;
- p. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart naar de Noordeindseweg worden gerealiseerd;
- q. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht;
- r. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
- s. het parkeren moet binnen het wijzigingsgebied worden opgelost.

31.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 6

31.8.1 Wijzigingsregels

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 6" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen, met uitzondering van de voorkomende dubbelbestemming(en), te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', 'Water' en/of 'Groen', met dien verstande dat het bedrijf en/of de bedrijvigheid maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, mag bedragen; waarbij bij de wijziging voor de inrichting de volgende wijzigingsregels gelden:

- a. de bebouwingsoppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' bedraagt maximaal 50% de oppervlakte van het wijzigingsgebied met een maximum van 2.000 m²;
- b. bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf' is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- c. de oppervlakte van elk bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' bedraagt maximaal 600 m²;
- d. de onderlinge afstand tussen bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' bedraagt minimaal 10 m;
- e. door de situering van bouwvlakken de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
- f. de afstand van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' tot aan de grens van het wijzigingsgebied bedraagt minimaal 5 meter, waarbij aan zijden waar het wijzigingsgebied grenst aan bestemmingen die de realisatie van kassen toestaat er een belemmeringshoek van maximaal 20% vanuit de rooilijn van (toekomstige) kassen aangehouden dient te worden;
- g. bij inpassing van bestaande in het wijzigingsgebied voorkomende en bij recht tot stand gekomen bedrijfsbebouwing geldt voor die bedrijfsbebouwing de bestaande maatvoering en situering als maximaal;
- h. de goothoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 4 meter;
- i. de bouwhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 6 meter;
- j. de oppervlakte aan bedrijfsgebonden kantoren bedraagt niet meer dan 40% van het brutovloeroppervlakte van de gerealiseerde bedrijfsbebouwing;
- k. de oppervlakte aan ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bedraagt maximaal 20% van het gerealiseerde brutovloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing;
- l. eventuele watercompensatie en landschappelijke inpassing moet binnen het wijzigingsgebied worden ingepast en gerealiseerd;
- m. voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte moet binnen het wijzigingsgebied worden opgelost;
- n. zelfstandige detailhandel en/of kantoren niet zijn toegestaan;
- o. er dient een belemmeringshoek van maximaal 20% vanuit de rooilijn van (toekomstige) kassen aangehouden te worden.

31.8.2 Afwijken van de wijzigingsregels

In afwijking van het bepaalde in lid 31.8.1 kan het bevoegd gezag besluiten een of meerdere voor het wijzigingsgebied geldende dubbelbestemmingen bij de wijziging niet meer op te nemen indien uit onderzoek(en) is gebleken dat de waarden die de voorkomende dubbelbestemmingen beogen te beschermen niet of niet meer aanwezig zijn.

31.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 7

31.9.1 Wijzigingsregels

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 7" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de bestemming 'Bedrijf' de bouwvlakken te verplaatsen en/of te verruimen en/of de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Water' en/of 'Groen', waarbij bij de wijziging voor de inrichting de volgende wijzigingsregels gelden:

- a. de bebouwingsoppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' bedraagt maximaal 50% de oppervlakte van het wijzigingsgebied met een maximum van 2.000 m²;
- b. bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf' is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- c. de oppervlakte van elk bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' bedraagt maximaal 600 m²;
- d. de onderlinge afstand tussen bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' bedraagt minimaal 10 m;
- e. de afstand van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' tot aan de grens van het wijzigingsgebied bedraagt minimaal 5 meter, waarbij aan zijden waar het wijzigingsgebied grenst aan bestemmingen die de realisatie van kassen toestaat er een belemmeringhoek van maximaal 20% vanuit de rooilijn van (toekomstige) kassen aangehouden dient te worden;
- f. bij inpassing van bestaande in het wijzigingsgebied voorkomende en bij recht tot stand gekomen bedrijfsbebouwing geldt voor die bedrijfsbebouwing de bestaande maatvoering en situering als maximaal;
- g. de goothoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 4 meter;
- h. de bouwhoogte van nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 6 meter;
- i. de oppervlakte aan bedrijfsgebonden kantoren bedraagt niet meer dan 40% van het brutovloeroppervlakte van de gerealiseerde bedrijfsbebouwing;
- j. de oppervlakte aan ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bedraagt maximaal 20% van het gerealiseerde brutovloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing;
- k. eventuele watercompensatie en landschappelijke inpassing moet binnen het wijzigingsgebied worden ingepast en gerealiseerd;
- l. voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte moet binnen het wijzigingsgebied worden opgelost;
- m. zelfstandige detailhandel anders dan 'perifere detailhandel - caravans' en/of kantoren niet zijn toegestaan.

31.9.2 Afwijken van de wijzigingsregels

In afwijking van het bepaalde in 31.9.1 kan het bevoegd gezag besluiten een of meerdere voor het wijzigingsgebied geldende dubbelbestemmingen bij de wijziging niet meer op te nemen indien uit onderzoek(en) is gebleken dat de waarden die de voorkomende dubbelbestemmingen beogen te beschermen niet of niet meer aanwezig zijn.

31.10 Voorwaarden

31.10.1 Voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zoals bedoeld in de leden 31.3 tot en met 31.9, een voorwaardelijke verplichting opnemen voor:

- a. landschappelijke inpassing en instandhouding daarvan en/of;
- b. de zekerstelling van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte;

indien dit in verband met de uitvoering en definitieve invulling van de wijziging noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.

31.10.2 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

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

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 32 Algemene procedureregels

32.1 Procedureregels bij nadere eisen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Lint Noord".

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1:
Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
15	-								
151	0	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D		3.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300		4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100		3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50		3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50		3.1
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50		3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50		3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:							
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200		4.1
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300		4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D		4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100		3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50		3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:							
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300		4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50		3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservefabrieken:							
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300		4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300		4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200		4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300		4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200		4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300		4.2
1543	0	Margarinefabrieken:							
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200		4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300		4.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
	nummer								
1551	3 - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100		3.2	
1551	4 - melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300		4.2	
1551	5 - overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300		4.2	
1552	1 Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100		3.2	
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30		2	
1561	0 Meelfabrieken:								
1561	1 - p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300		4.2	
1561	2 - p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200		4.1	
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D		4.1	
1562	0 Zetmeelfabrieken:								
1562	1 - p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200		4.1	
1562	2 - p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300		4.2	
1571	0 Veevoerbabrieken:								
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300		4.2	
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200		4.1	
1571	6 - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300		4.2	
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200		4.1	
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30		2	
1581	2 - v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100		3.2	
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100		3.2	
1583	0 Suikerfabrieken:								
1584	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100		3.2	
1584	4 - Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300		4.2	
1584	5 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100		3.2	
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50		3.1	
1586	0 Koffiebranden en theebranden:								
1586	2 - theebranden	100	10	30	10	100		3.2	
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200		4.1	
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D		4.1	
1589.1	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200		4.1	
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:								
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10	100		3.2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
1589.2	- met poederdrogen	300	50	50	50	R	300	4.2	
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30		200	4.1	
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	300	4.2	
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1592	1 - p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	200	4.1	
1592	2 - p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	300	4.2	
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	300	4.2	
1597	Mouterijen	300	50	100	C	30	300	4.2	
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	100	3.2	
16	-								
16	- VERWERKING VAN TABAK								
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1	
17	-								
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	
172	Weven van textiel:								
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	
172	2 - aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2	
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1	
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	
18	-								
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	
19	-								
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
191	Lederfabrieken	300	30	100		10	300	4.2	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	3.1	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	
20	-								
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100		50	100	3.2	
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:								

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
2010.2	1 - met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1		
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2		
203, 204, 205	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2		
203, 204, 205	1 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1		
21	-								
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1		
2112	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1		
2112	2 - p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1		
2112	3 - p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2		
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:								
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	2 - p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1		
22	-								
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2		
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2		
23	-								
23	- AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN								
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6		
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2		
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2		
2320.2	C Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2		
233	Splijt- en kweekstoffenbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6		
24	-								
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:								
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1		
2413	0 Anorg. chemische grondstofffabrieken:								
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2		
2414.1	A0 Organ. chemische grondstofffabrieken:								
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200		4.1
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300		4.2
2414.2	0 Vetzuren en alkanolfabrieken (niet synth.):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300		4.2
242	0 Landbouwchemicaliënfabrieken:							
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D		4.2
2441	0 Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300		4.2
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50		3.1
2451	Zeepp-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300		4.2
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300		4.2
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100		3.2
2464	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100		3.2
2466	A Chemische kantoorbenedigheidfabrieken	50	10	50	50 R	50		3.1
2466	B Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D		4.1
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300		4.2
25	-							
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300		4.2
2512	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:							
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50		3.1
2512	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200		4.1
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D		3.2
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200		4.1
252	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300		4.2
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50		3.1
26	-							
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN							
261	0 Glasfabrieken:							
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100		3.2

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
	nummer								
261	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300		4.2	
261	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300		4.2	
2615	Glasbewerkingbedrijven	10	30	50	10	50		3.1	
262, 263	Aardewerfabrieken:								
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100		3.2	
264	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200		4.1	
264	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200		4.1	
2651	0 Cementfabrieken:								
2652	0 Kalkfabrieken:								
2652	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200		4.1	
2653	0 Gipsfabrieken:								
2653	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200		4.1	
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:								
2661.1	1 - zonder persen, tritafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200		4.1	
2661.1	2 - met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300		4.2	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100		3.2	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300		4.2	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100		3.2	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100		3.2	
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300		4.2	
2665, 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100		3.2	
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300		4.2	
267	0 Natuursteenbewerkingbedrijven:								
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D		3.2	
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50		3.1	
267	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300		4.2	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D		3.1	
2682	0 Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300		4.2	
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2682	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300		4.2	
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200		4.1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2682	C Minerale productiefabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D	3.2
2682	D0 Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200		4.1
2682	D1 - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	300		4.2
27	-							
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300	R	6
272	0 Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
273	1 - p.c. < 2.000 m2	30	30	300		300		4.2
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		300	R	4.2
274	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
2751, 2752	0 Ijzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:							
2751, 2752	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	300		4.2
2753, 2754	0 Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:							
2753, 2754	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	300		4.2
28	-							
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)							
281	0 Constructiewerkplaatsen:							
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100		100		3.2
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		50		3.1
281	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		200		4.1
281	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	300		4.2
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300		300	R	4.2
2822, 2830	Vervuaring van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		200		4.1
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		200		4.1
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		100	D	3.2
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		50	D	3.1
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1 - algemeen	50	50	100		100		3.2
2851	10 - stralen	30	200	200		200	D	4.1
2851	11 - metaalhardes	30	50	100		100	D	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100		100	R	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2851	- scoperen (opsluiten van zink)	50	50	100	30	100	D	3.2
2851	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100		3.2
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100		3.2
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100		3.2
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100		3.2
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100		3.2
2851	8 - emaileren	100	50	100	50	100	R	3.2
2851	9 - galvaniseren (vermikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100		3.2
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	D	3.2
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50	D	3.1
287	A0 Grofmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200		4.1
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100		3.2
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50		3.1
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	D	3.2
29	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200	D	4.1
29	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	300	D	4.2
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	-							
30	A Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30		2
31	-							
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
311	Elektromotoren- en generatorfabrieken	200	30	30	50	200		4.1
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200		4.1
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100	200	D	4.1
314	Accumulatoren- en batterijfabrieken	100	30	100	50	100		3.2
315	Lampenfabrieken	200	30	30	300	300	R	4.2
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	200	R	6
32	-							
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	D	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50		3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
33	-								
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	0	30	2
34	-								
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS							
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven							
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	R	300
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	R	200
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100
35	-								
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	1	- houten schepen	30	30	50		10		50
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:							
352	1	- algemeen	50	30	100		30		100
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	R	300
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200
354		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100		30	R	100
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100
36	-								
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
37	-							
37	VOORBEREIDING TOT RECYCLING							
372	Puinbrekerijen en -materijen:							
372	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	
372	B Rubberegeneratiebedrijven	300	50	100	50	300	4.2	
372	C Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	50	300	4.2	
40	-							
40	-							
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	A0 Electriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MW(e))							
40	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1500	1500	6	
40	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MW(e):							
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, silb, GFT en reststromen	100	50	100	30	100	3.2	
40	B1 voedingsindustrie	50	50	100	30	100	3.2	
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa							
40	C0 Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	C1 - < 10 MVA	0	0	30	10	30	2	
40	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	30	50	3.1	
40	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	50	100	3.2	
40	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300	50	300	4.2	
40	D0 Gasdistributiebedrijven:							
40	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	100	300	4.2	
40	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	50	50	3.1	
40	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	E1 - stadsverwarming	30	10	100	50	100	3.2	
41	-							
41	-							
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER							
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:							
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	30	50	3.1	
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	B1 - < 1 MW	0	0	30	10	30	2	
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	10	100	3.2	
41	B3 - >= 15 MW	0	0	300	10	300	4.2	
45	-							
45	- BOUWNIJVERHEID							
45	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	

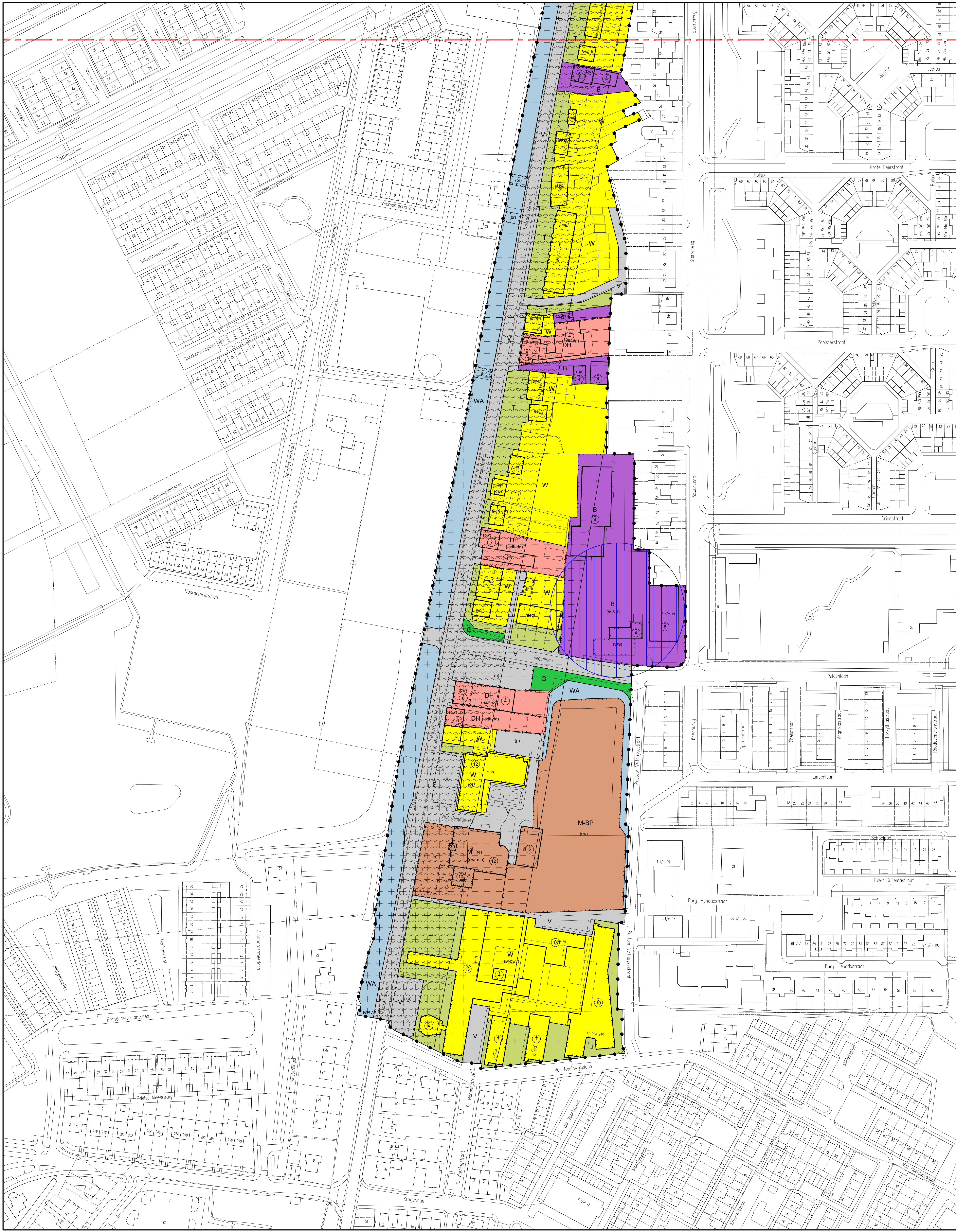
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
45	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1	
45	Aanemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1	
45	aanemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2	
50	-							
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	Autoplaatwerkers	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	
51	-							
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30	50	3.1	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/luur of meer	100	100	300	Z	300	4.2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C	100	3.2	
5124	Grth in huden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50	50	3.1	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
514	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30	10	30	2	
5149.7	Grth in vuurwerk en munitie:							
5149.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	
5149.7	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	50	3.1	
5149.7	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
5151.2	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	50	0	50	200	200	D 4.1	
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	300	D 4.2	
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	0 Grth in metaalertsen:							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
6311.2	1 - containers	0	10	300	50	R	300	4.2	
6311.2	10 - tankercleaning	300	10	100	200	R	300	4.2	
6311.2	2 - stukgoederen	0	10	100	50	R	100	3.2	
6311.2	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30		300	4.2	
6311.2	5 - granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50	R	300	4.2	
6311.2	7 - steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50		300	4.2	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	R	50	3.1	
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30		100	3.2	
64	-								
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	Post- en koertersdiensten	0	0	30	0		30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0		10	1	
71	-								
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10		50	3.1	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10		50	3.1	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10		30	2	
72	-								
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	B Switchhouses	0	0	30	0		30	2	
74	-								
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30		50	3.1	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		30	2	
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	50	R	200	4.1	
75	-								
90	- MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	A0 RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100	10		200	4.1	
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	10		300	4.2	
9001	B rioolgemalen	30	0	10	0		30	2	
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10		50	3.1	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	R	50	3.1	
9002.1	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30		300	4.2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 - kabelbrandrijen	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	
9002.2	A4 - pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	A5 - oplosmiddelerugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanoo-afval	10	10	30	30 R	30	2	
9002.2	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	
9002.2	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	
9002.2	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	
91	-							
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	

BIJLAGE 2:
**Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis
gebonden bedrijven en beroepen**

VERBEELDING



Plangebied

Lint Noord

Enkelbestemmingen

A	Agrarisch
A-WE	Agrarisch - Weide
B	Bedrijf
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
H	Horeca
M	Maatschappelijk
M-BP	Maatschappelijk - Begraafplaats
T	Tuin
T-P	Tuin - Parkeren
V	Verkeer
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

L-B	Leiding - Brandstof
L-CO2	Leiding - CO2
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
L-R	Leiding - Riol
WR-A1	Waarde - Archeologie 1
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

(Vl) (blauw gestreept)	Veiligheidszone - leiding
(Vl) (wit gestreept)	Veiligheidszone - lpg
(MV) (blauw)	Veiligheidszone - magnetveldzone
(1) (rood gestreept)	Wro-zone - wijzigingsgebied (met volgnummer 1 t/m 7)
(Z) (grijs gestreept)	Zichtlijn

Funcieaanduidingen

(bs3.1)	bedrijf tot en met categorie...
(bw)	bedrijfswoning
(br)	brug
(cs)	caravanstalling
(cw)	cultuurhistorische waarden
(dh)	detailhandel
(dhp)	detailhandel perifer
(ga)	garage
(gs)	geluidscherm
(gm)	gemeal
(hc2)	horeca tot en met horecacategorie
(k)	kantoor
(ka)	kas
(mu)	museum
(nv)	nutsvoorziening
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(re)	religie
(sa-shw)	specifieke vorm van agrarisch - showroom
(sa-svk)	specifieke vorm van agrarisch - stiervolgwekerij
(sb-ab)	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
(sco-pb)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak
(sdh-fts)	specifieke vorm van detailhandel - fietsen
(sdh-hp)	specifieke vorm van detailhandel - houtproducten
(sdh-mw)	specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren
(sdh-dg)	specifieke vorm van detailhandel - dagelijkse goederen
(sw-mc)	specifieke vorm van waarde - monument
(sw-bwv)	specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
(sw-kw)	specifieke vorm van wonen - kookworkshops
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(zo)	zend-ontvanginstallatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[bg]	bigebouwen
[gs]	gestapeld
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

Maatvoeringen

(3)	maximale bouwhoogte (m)
(3/2)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
(3/35)	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

(-)	hartlijn leiding - brandstof
(-CO2)	hartlijn leiding - co2
(-HV)	hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
(-R)	hartlijn leiding - riool

Vastgesteld

OVERLEG 05/04/2012 t/m 02/05/2012

TERINZAGELEGGING ONTWERP 14/03/2013 t/m 24/04/2013

VASTSTELLING 27 juni 2013

GEWUZZOED

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Lint Noord

IDN NL.IMRO.1621.BP0086-VAST

WERKNR. 124.413.03

SCHAAL 1:1.000

DATUM 27 juni 2013

GETEKEND whl

FORMAAT 84.1/84.1

PROJECTMAP

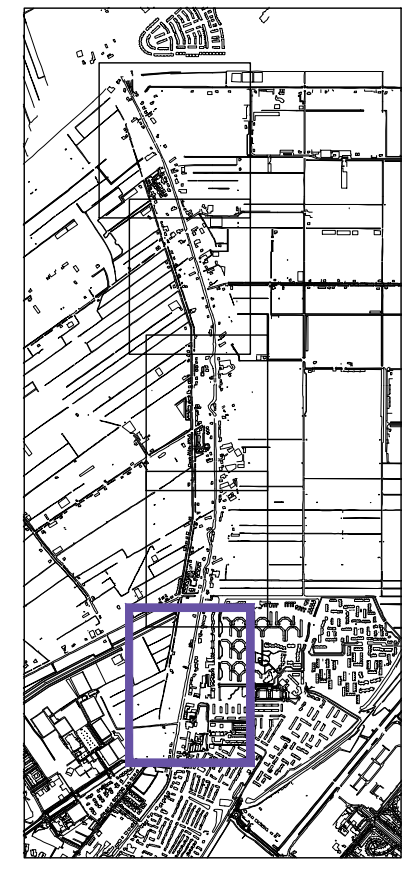
BESTAND

BLAD 1 van 5

KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13000, 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Notteweg 6000, 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





Plangebied

Lint Noord

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- A-WE Agrarisch - Weide
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- T Tuin
- T-P Tuin - Parkeren
- V Verkeer
- V-WV Verkeer - Wegverkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-B Leiding - Brandstof
- L-CO2 Leiding - CO2
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R Leiding - Riool
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- Veiligheidszone - leiding
- Veiligheidszone - lpg
- MV Veiligheidszone - magnetveldzone
- 1 Wro-zone - wijzigingsgebied (met volgnummer 1 t/m 7)
- Zichtlijn

Funcieaanduidingen

- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie...
- (bw) bedrijfswooning
- (br) brug
- (cs) caravanstalling
- (cw) cultuurhistorische waarden
- (dh) detailhandel
- (dhp) detailhandel perifer
- (ga) garage
- (gs) geluidscherm
- (gm) gemaal
- (h2) horeca tot en met horecacategorie
- (k) kantoor
- (ka) kas
- (mu) museum
- (nv) nutsvoorziening
- (op) opslag
- (p) parkeerterrein
- (re) religie
- (sa-shw) specifieke vorm van agrarisch - showroom
- (sa-svk) specifieke vorm van agrarisch - stiervegelwakerij
- (sb-ab) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (sco-pb) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak
- (sdh-fis) specifieke vorm van detailhandel - fietsen
- (sdh-hp) specifieke vorm van detailhandel - houtproducten
- (sdh-mw) specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren
- (sdh-dg) specifieke vorm van detailhandel uitgesloten - dagelijkse goederen
- (sw-mc) specifieke vorm van waarde - monument
- (sw-bwv) specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
- (sw-kw) specifieke vorm van wonen - kookworkshops
- (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (zo) zend-ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [bg] bijgebouwen
- [gs] gestapeld
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - co2
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - riool

Vastgesteld

- OVERLEG 05/04/2012 t/m 02/05/2012
- TERINZAGELGEGING ONTWERP 14/03/2013 t/m 24/04/2013
- VASTSTELLING 27 juni 2013
- GEWUZZOED

Gemeente Lansingerland

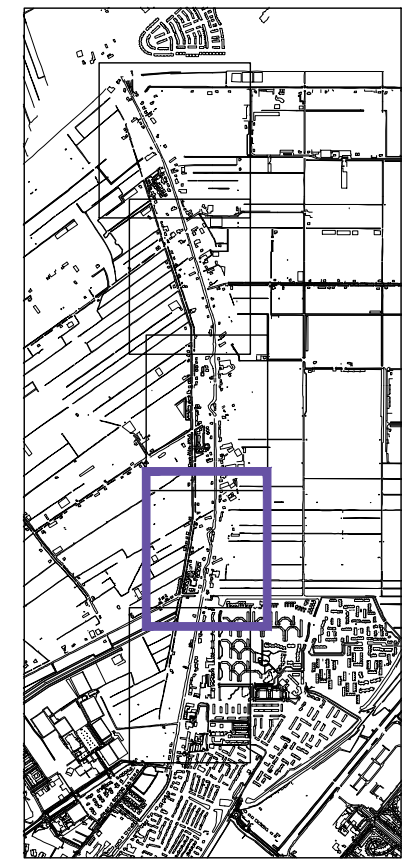
Bestemmingsplan

Lint Noord

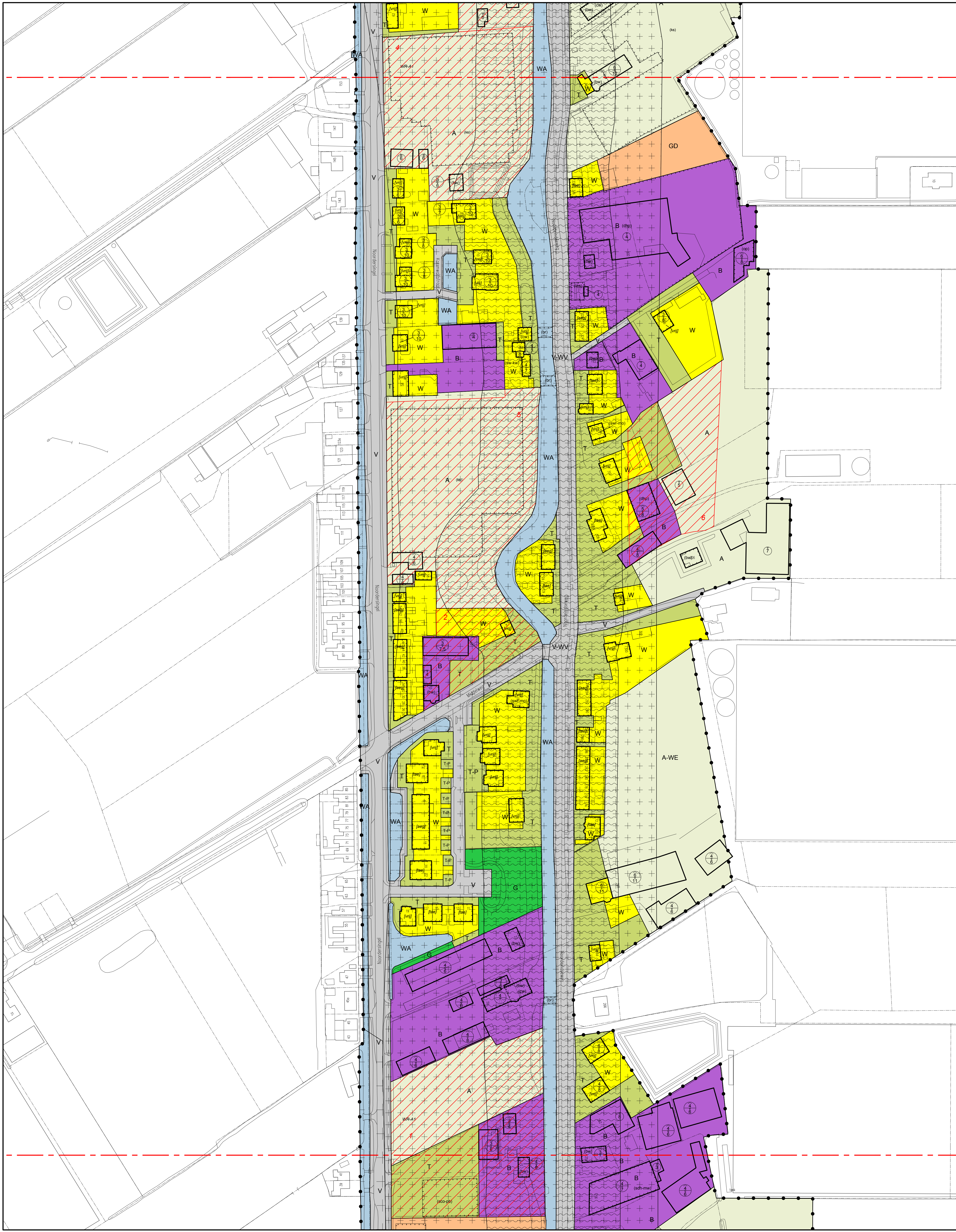
IDN NLIMRO.1621.BP0086-VAST
 WERKNR. 124.413.03
 FORMAAT 84.1/84.1
 PROJECTMAP
 SCHAAL 1:1.000
 DATUM 27 juni 2013
 BESTAND RD-BP-154-1302-071.dwg
 GETEKEND whl
 BLAD 2 van 5

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

Postadres: Postbus 13000, 3004 HB Rotterdam
 Bezoekadres: Van Notteweg 6000, 3044 BC Rotterdam
 Telefoon: 010 433 00 99
 Fax: 010 404 56 69
 E-mail: kuiper@kuiper.nl
 Internet: www.kuiper.nl



DATUM PLOT 30.5.2013
 USER Wout



Plangebied

Lint Noord

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- A-WE Agrarisch - Weide
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- T Tuin
- T-P Tuin - Parkeren
- V Verkeer
- V-WV Verkeer - Wegverkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-B Leiding - Brandstof
- L-CO2 Leiding - CO2
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R Leiding - Riool
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- Veiligheidszone - leiding
- Veiligheidszone - lpg
- MV Veiligheidszone - magnetieveldzone
- 1 Wro-zone - wijzigingsgebied (met volgnummer 1 t/m 7)
- Zichtlijn

Funcieaanduidingen

- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie...
- (bw) bedrijfswoning
- (br) brug
- (cs) caravanstalling
- (cw) cultuurhistorische waarden
- (dh) detailhandel
- (dhp) detailhandel perifer
- (ga) garage
- (gs) geluidscherm
- (gm) gemaal
- (hs2) horeca tot en met horecacategorie
- (k) kantoor
- (ka) kas
- (mu) museum
- (nv) nutsvoorziening
- (op) opslag
- (p) parkeerterrein
- (re) religie
- (sa-shw) specifieke vorm van agrarisch - showroom
- (sa-svk) specifieke vorm van agrarisch - stiervegelwederij
- (sb-ab) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (sco-pb) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak
- (sdh-fs) specifieke vorm van detailhandel - fietsen
- (sdh-hp) specifieke vorm van detailhandel - houtproducten
- (sdh-mw) specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren
- (sdh-dg) specifieke vorm van detailhandel - dagelijkse goederen
- (sw-mc) specifieke vorm van waarde - monument
- (sw-bwv) specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
- (sw-kw) specifieke vorm van wonen - kookworkshops
- (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (zo) zend-ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [bg] bijgebouwen
- [gs] gestapeld
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - co2
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - riool

Vastgesteld

- OVERLEG 05/04/2012 t/m 02/05/2012
- TERNZAMELEGING ONTWERP 14/03/2013 t/m 24/04/2013
- VASTSTELLING 27 juni 2013
- GEWALZGD

Gemeente Lansingerland

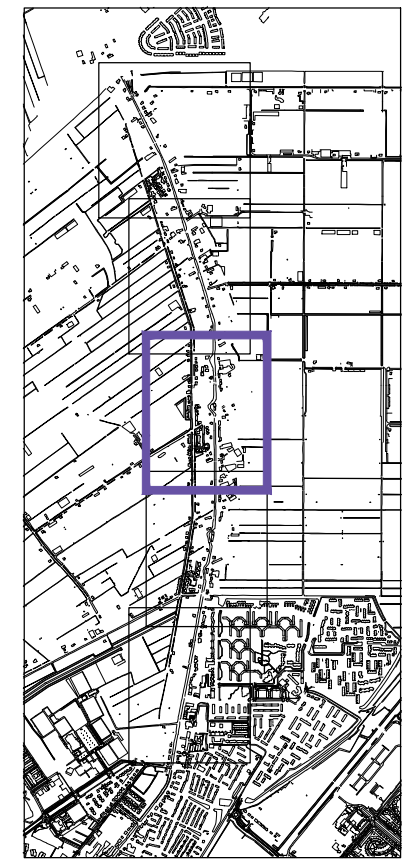
Bestemmingsplan

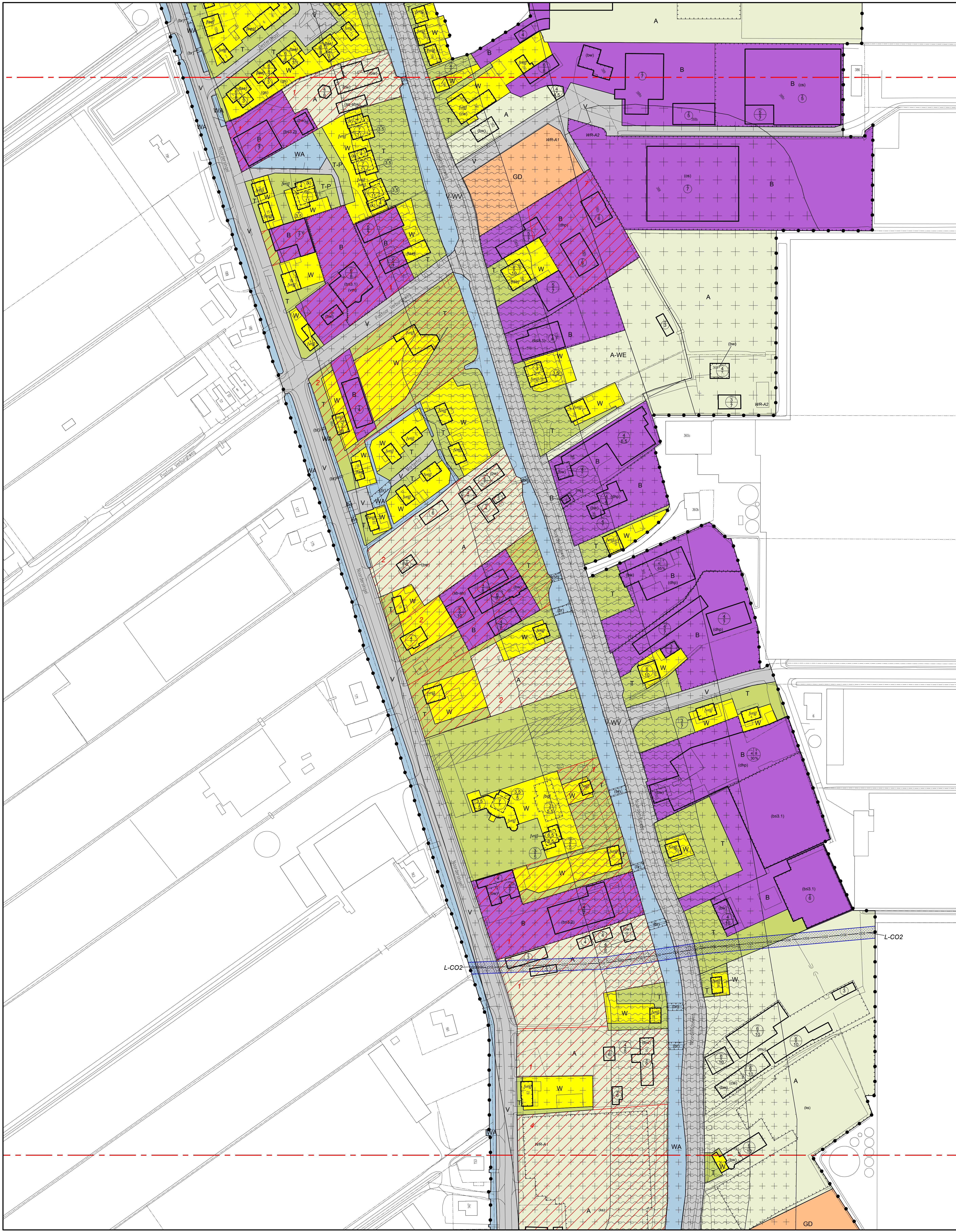
Lint Noord

IDN	NL.IMRO.1621.BP0086-VAST
WERKNR.	124.413.03
SCHAAL	1:1.000
DATUM	27 juni 2013
GETEKEND	whl
FORMAAT	84,1/84,1
BESTAND	RO-BP-1541133-1511.dwg
BLAD	3 van 5

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Notteweg 6000 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





Plangebied

Lint Noord

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- A-WE Agrarisch - Weide
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- T Tuin
- T-P Tuin - Parkeren
- V Verkeer
- V-WV Verkeer - Wegverkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-B Leiding - Brandstof
- L-CO2 Leiding - CO2
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R Leiding - Riool
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- Veiligheidszone - leiding
- Veiligheidszone - lpg
- MV Veiligheidszone - magnetveldzone
- 1 Wro-zone - wijzigingsgebied (met volgnummer 1 t/m 7)
- Zichtlijn

Funcieaanduidingen

- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie...
- (bw) bedrijfswooning
- (br) brug
- (cs) caravanstalling
- (cw) cultuurhistorische waarden
- (dh) detailhandel
- (dhp) detailhandel perifer
- (ga) garage
- (gs) geluidscherm
- (gm) gemaal
- (hs2) horeca tot en met horecacategorie
- (k) kantoor
- (ka) kas
- (mu) museum
- (nv) nutsvoorziening
- (op) opslag
- (p) parkeerterrein
- (re) religie
- (sa-shw) specifieke vorm van agrarisch - showroom
- (sa-svk) specifieke vorm van agrarisch - stiervegelkwekerij
- (sb-ab) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (sco-pb) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak
- (sdh-fs) specifieke vorm van detailhandel - fietsen
- (sdh-hp) specifieke vorm van detailhandel - houtproducten
- (sdh-mw) specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren
- (-sdh-dg) specifieke vorm van detailhandel uitgesloten - dagelijkse goederen
- (sw-mc) specifieke vorm van waarde - monument
- (sw-bwv) specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
- (sw-kw) specifieke vorm van wonen - kookworkshops
- (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (zo) zend-ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [bg] bijgebouwen
- [gs] gestapeld
- [ae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - co2
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - riool

Vastgesteld

- OVERLEG 05/04/2012 t/m 02/05/2012
- TERNZAMELEGGING ONTWERP 14/03/2013 t/m 24/04/2013
- VASTSTELLING 27 juni 2013
- GEWALZGD

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

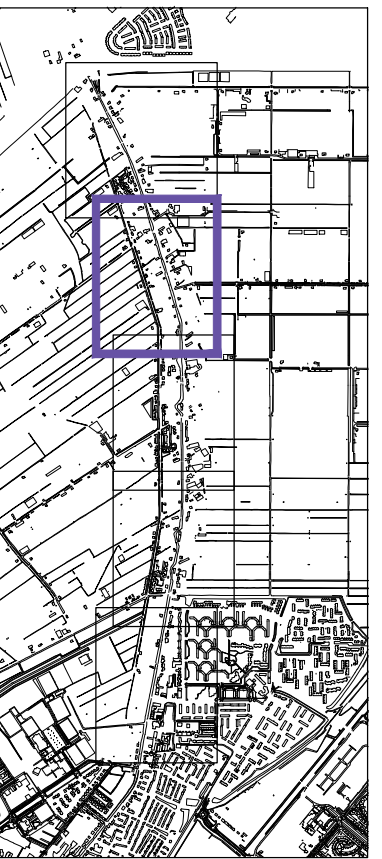
Lint Noord

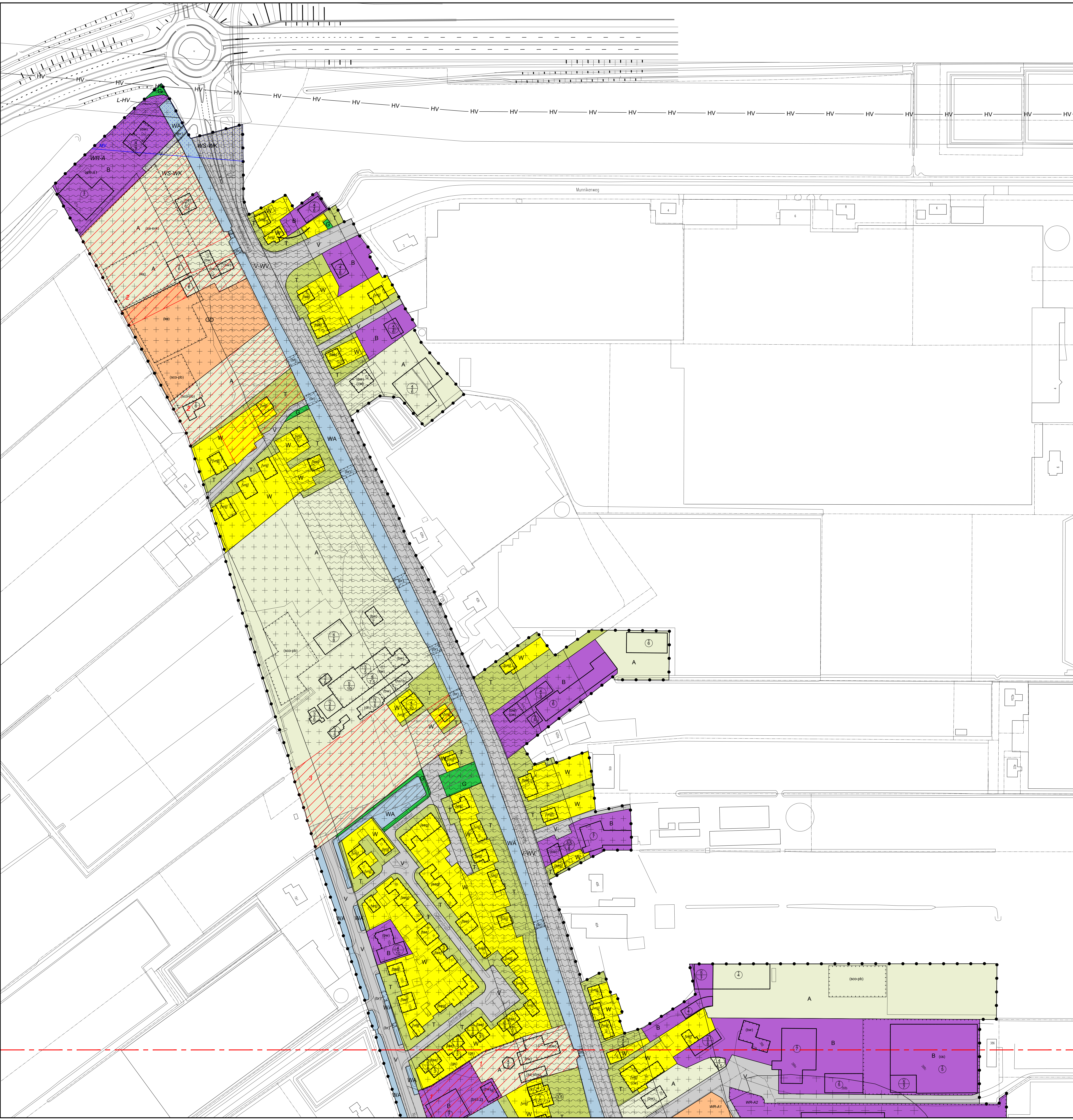
IDN	NL.IMRO.1621.BP0086-VAST
WERKNR.	124.413.03
SCHAAL	1:1.000
DATUM	27 juni 2013
GETEKEND	whl
FORMAAT	84,1/84,1
PROJECTMAP	2106-01-003-01-001-001
BESTAND	BO-BP-12441303-V01.dwg
BLAD	4 van 5

KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
 Bezoekadres: Van Notteweg 6000 3044 BC Rotterdam
 Telefoon: 010 433 00 99 Fax: 010 434 56 69
 E-mail: kuiper@kuiper.nl Internet: www.kuiper.nl





Plangebied

Lint Noord

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
A	Agrarisch	L-B	Leiding - Brandstof
A-WE	Agrarisch - Weide	L-CO2	Leiding - CO2
B	Bedrijf	L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
DH	Detailhandel	L-R	Leiding - Riool
GD	Gemengd	WR-A1	Waarde - Archeologie 1
G	Groen	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
H	Horeca	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
M	Maatschappelijk	WS-WK	Waterstaat - Waterkering
M-BP	Maatschappelijk - Begraafplaats		
T	Tuin		
T-P	Tuin - Parkeren		
V	Verkeer		
V-WV	Verkeer - Wegverkeer		
WA	Water		
W	Wonen		

Gebiedsaanduidingen

[Red hatched]	Veiligheidszone - leiding	[Red hatched]	Wro-zone - wijzigingsgebied (met volgnummer 1 t/m 7)
[Blue hatched]	Veiligheidszone - lpg	[Grey hatched]	Zichtlijn
[Blue hatched]	Veiligheidszone - magneetveldzone		

Funcieaanduidingen

(b+3.1)	bedrijf tot en met categorie...
(bw)	bedrijfswoning
(br)	brug
(cs)	caravanstalling
(cw)	cultuurhistorische waarden
(dh)	detailhandel
(dhp)	detailhandel perifer
(ga)	garage
(gs)	geluidscherm
(gm)	gemaal
(hs2)	horeca tot en met horecacategorie
(k)	kantoor
(ks)	kas
(mu)	museum
(nv)	nutsvoorziening
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(re)	religie
(sa-shw)	specifieke vorm van agrarisch - showroom
(sa-svk)	specifieke vorm van agrarisch - siervogelwekerij
(sb-ab)	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
(sco-pb)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak
(sdh-bs)	specifieke vorm van detailhandel - fietsen
(sdh-hp)	specifieke vorm van detailhandel - houtproducten
(sdh-mw)	specifieke vorm van detailhandel - metaalwaren
(sdh-dg)	specifieke vorm van detailhandel uitgestoten - dagelijkse goederen
(sw-mo)	specifieke vorm van waarde - monument
(sw-bwv)	specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm
(sw-kw)	specifieke vorm van wonen - kookworkshops
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(zo)	zend-/ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[bg]	bijgebouwen
[gs]	gestapeld
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

Maatvoeringen

[T]	maximale bouwhoogte (m)
[T]	maximale goot- en bouwhoogte (m)
[T]	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

[Red line]	hartlijn leiding - brandstof
[Blue line]	hartlijn leiding - co2
[Grey line]	hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
[Black line]	hartlijn leiding - riool

Vastgesteld

OVERLEG

05/04/2012 11:00 - 02/05/2012

TERPINSPELDEBOUW

ONTWERP

14/03/2013 11:00 - 24/04/2013

— VASTSTELLEN

27 juni 2013

— GEWILDE

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Lint Noord

IDN	NL.IMRO.1621.BP0086-VAST
WERKNR.	124.413.03
SCHAAL	1:1.000
DATUM	27 juni 2013
GETEKEND	wil
FORMAAT	100/84.1
PROJECTMAP	
BLAD	5 van 5

KuiperCompagnons

Ruimtelijk Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postbus 13060, 3004 HB Rotterdam
Boswijkse, Van Nelleweg 6560, 3044 BC Rotterdam

Tel: 010 433 00 99
Fax: 010 433 00 99
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

DATUM PLOT: 30-5-2013
GSDP