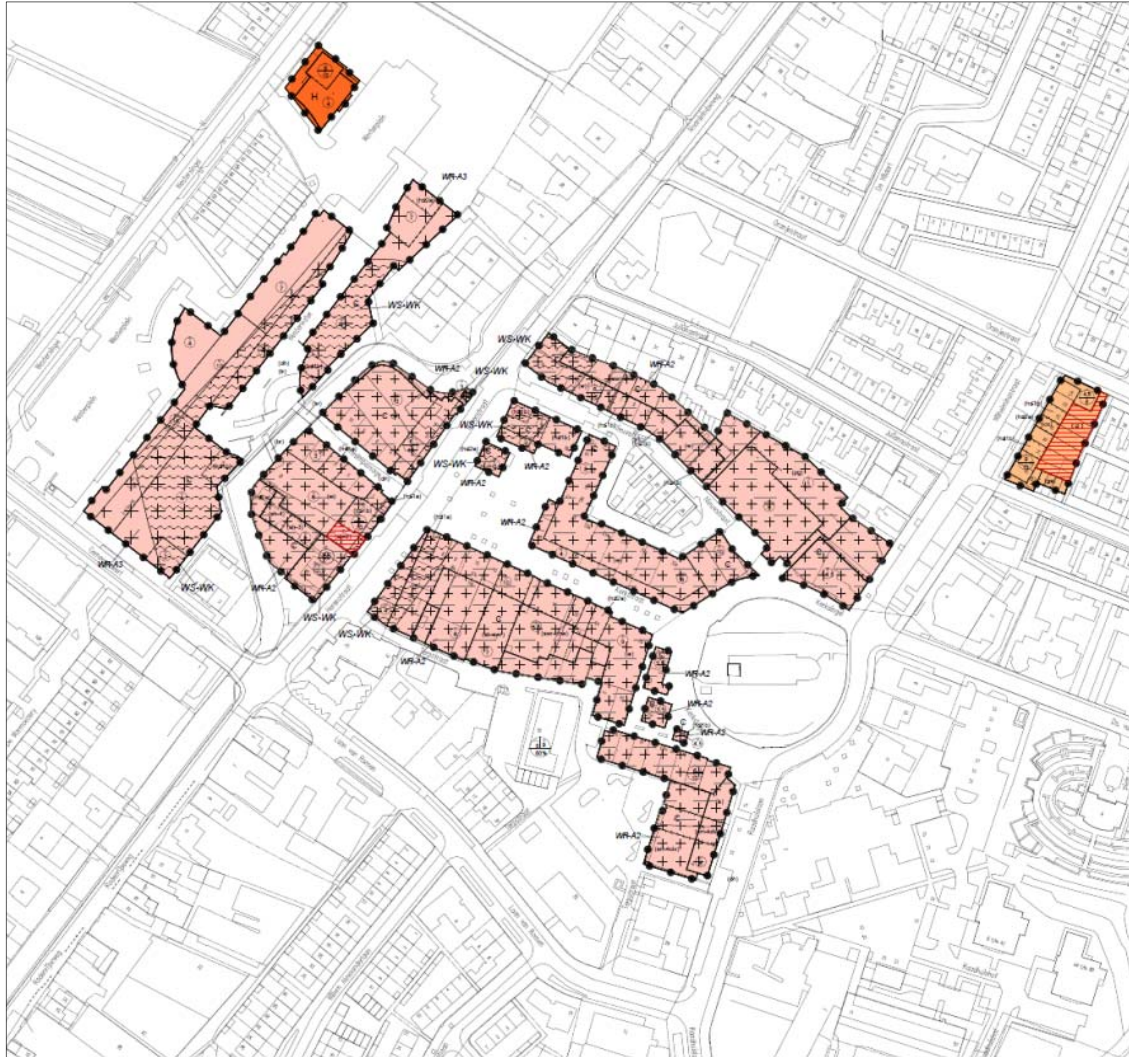


## Bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening”



26 september 2013

Vastgesteld



# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening”

---

### Vastgesteld

#### INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0089H01-VAST  
Werknummer: 124.302.00 / eerste herziening  
Datum: 26 september 2013



<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
<b>Ontwerp</b>	<b>20 juni 2013</b>		
• <b>Ter inzage legging</b>	<b>juni / juli / augustus 2013</b>		<b>Ter inzage legging conform artikel 3.8 Wro</b>
<b>Vastgesteld</b>	<b>26 september 2013</b>		

Projectleider gemeente:

Dhr. Wim te Selle

Projectleider KuiperCompagnons:

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



**TOELICHTING**





## Inhoudsopgave van de toelichting

### DEEL A: INLEIDING

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Bij het plan behorende stukken	1
1.2. Aanleiding en doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4. Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5. Leeswijzer	2

### DEEL B: PLANBESCHRIJVING

<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1. Beschrijving bestaande situatie	5
2.2. Wijzigingen in de partiële, eerste herziening	5
2.3. Juridische aspecten	7

### DEEL C: VERANTWOORDING

<b>3. Beleidskader</b>	<b>11</b>
<b>4. Natuur en landschap</b>	<b>15</b>
<b>5. Water</b>	<b>17</b>
<b>6. Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>19</b>
<b>7. Milieu</b>	<b>21</b>

### DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

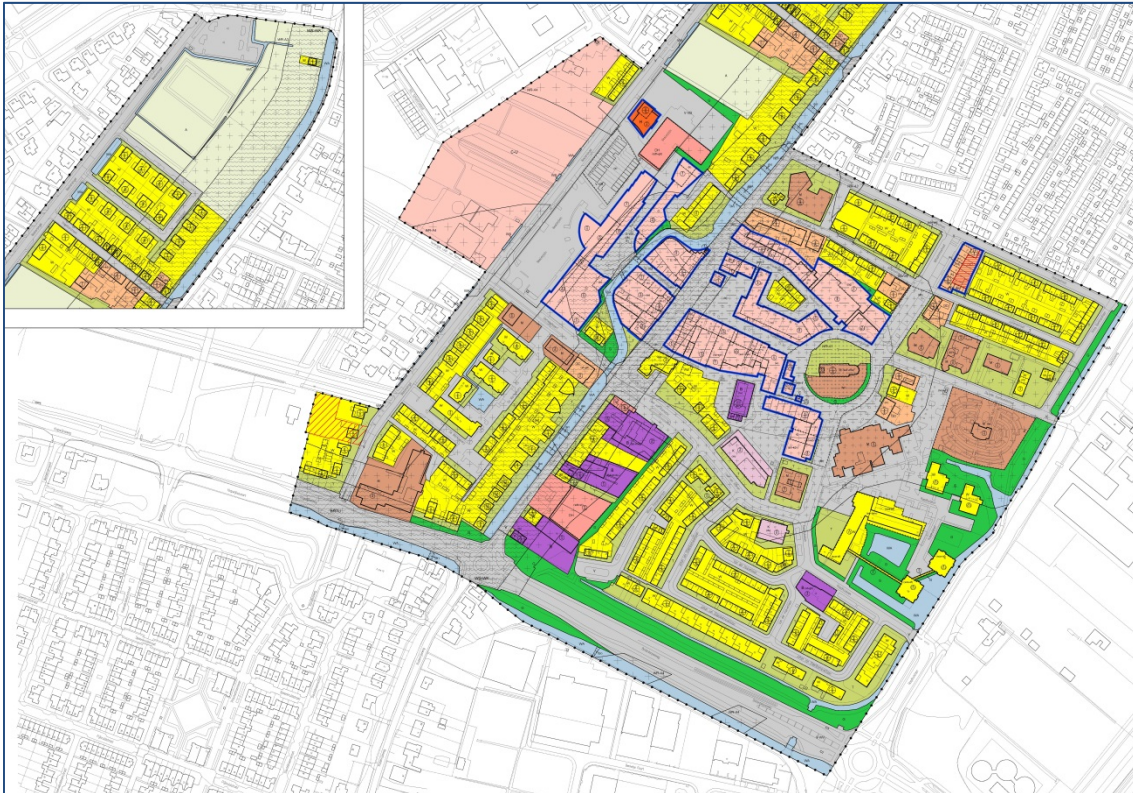
<b>8. Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
8.1. Economische uitvoerbaarheid	25
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
<b>9. Procedure</b>	<b>27</b>
9.1. Voorbereidingsfase	27
9.2. Ontwerpfase	27
9.3. Vaststellingsfase	27

### BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- **Bijlage 1:** Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882, d.d. augustus 2013.
- **Bijlage 2:** Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997.



**Deel A: Inleiding**



Afbeelding 1: begrenzing herziene gronden (blauw omkaderd) ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs"

# 1. Inleiding

## 1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening” van de gemeente Lansingerland bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald<sup>1</sup> 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

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. Dit plan is op 28 maart 2013 vastgesteld en het plan is op 14 juni 2013 in werking getreden<sup>2</sup>.

Inmiddels is geconstateerd dat het bestemmingsplan aanpassing behoeft als het gaat om de regeling met betrekking tot de toegelaten horecavoorzieningen binnen de bestemming “Centrum”, “Gemengd” en binnen de bestemming “Horeca”. De toegelaten horecavoorzieningen wijken, doordat de begripsbepalingen in het bestemmingsplan niet aansluiten op de bestemmingen, af van datgene dat door de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan werd beoogd, zijnde het toelaten van dag- en avondhoreca. In de huidige regeling is ook nachthoreca toegelaten.

Voorts moet het bouwplan Herenstraat 24-28 van Hermes projectontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwplan gaat voor wat betreft een beperkt gedeelte uit van een bouwhoogte van 7.80 meter terwijl op grond van het bestemmingsplan slechts 6 meter is toegestaan. Tevens wordt er naar aanleiding van een ingediende zienswijze een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde mogelijkheden te bieden voor een nieuwe ontwikkeling aan de Herenstraat 22.

Tegelijkertijd met deze aanpassingen worden nog enkele andere kleine onvolkomenheden bijgesteld. De herziening heeft een zo beperkt mogelijk karakter. De overige onderdelen van het bestemmingsplan blijven dan ook ongewijzigd.

## 1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1) betreft de gronden met de bestemming “Centrum” uit het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, de gronden met de bestemming “Horeca” en één bestemmingsvlak “Gemengd” (omdat hier de horeca-aanduiding in voor kwam).

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld, maar dat richt zich op gronden waarop deze eerste herziening betrekking heeft.

#### **1.4. Voorgaand bestemmingsplan**

Met de voorliggende partiële, eerste herziening wordt het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” slechts op een beperkt aantal punten herzien.

#### **1.5 Leeswijzer**

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

## **Deel B: Planbeschrijving**





## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Beschrijving bestaande situatie

Voor een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de bestaande ruimtelijke karakteristiek, de bestaande functionele karakteristiek, verkeer en parkeren, groen en water in het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

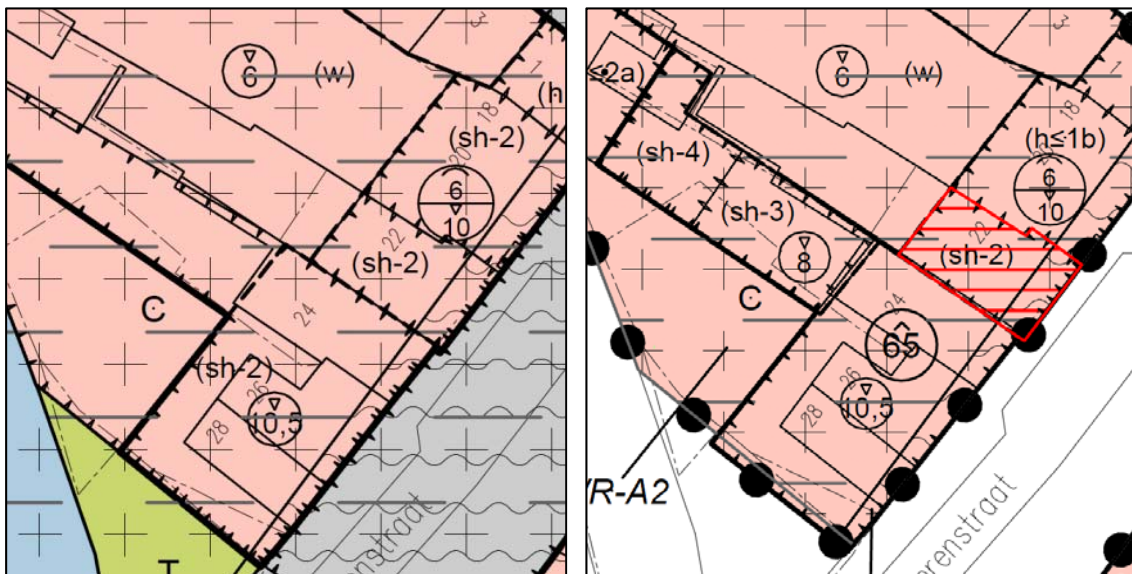
### 2.2. Wijzigingen in de partiële, eerste herziening

Hieronder wordt een omschrijving gegeven van de wijzigingen die met deze herziening worden doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Naast het onderstaande zijn er ook enkele ondergeschikte onvolkomenheden gecorrigeerd.

#### **Bouwplan Herenstraat 24-28**

Voor de percelen Herenstraat 24-28 is een bouwplan ontwikkeld dat ziet op de realisatie van een nieuw pand waarin een horecafunctie wordt gerealiseerd. Het nieuwe gebouw past niet geheel in het bouwvlak en de maximale bouwhoogte uit het voorgaande plan. Tevens is de horecafunctie niet geheel mogelijk in het voorgaande plan.

Het gebouw heeft in deze herziening een passende bestemmingsregeling gekregen. In het voorste deel van het pand rust alleen een bestemming "Centrum" (geen horeca-aanduiding). In het middelste stuk wordt horeca tot en met categorie 1a (winkelondersteunende horeca) mogelijk gemaakt, op zowel de begane grond als op de verdieping(en). In het achterste stuk wordt horeca tot en met horecacategorie 2a toegestaan, op zowel de begane grond als op de verdieping(en). Achter dit achterste bouwdeel wordt een terras mogelijk gemaakt waarop tevens horecacategorie 2a wordt toegestaan.



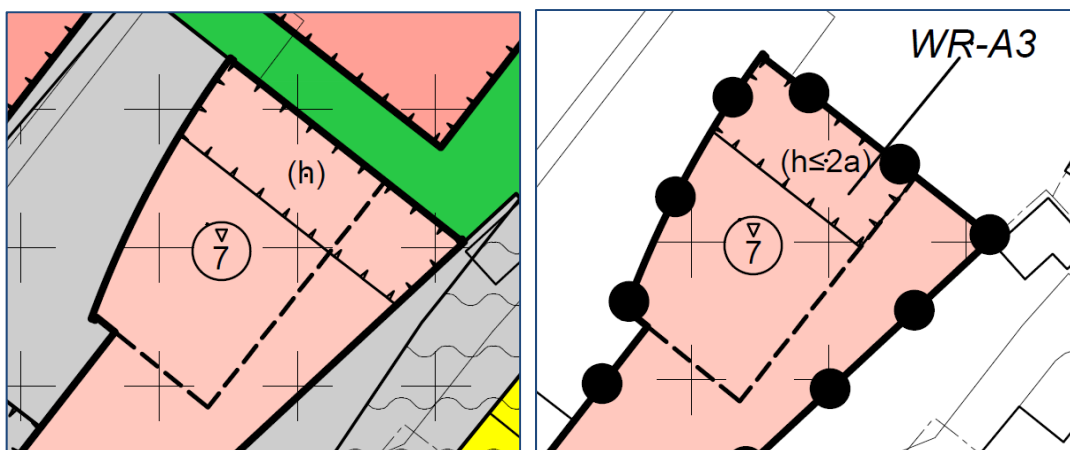
Afbeelding 2: uitsnede verbeelding ter plaatse van het bouwplan Herenstraat 24 – 28. Links de oude situatie, rechts de herziening.

## Horecaregeling

In het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" hadden de bestaande horecabedrijven in het gebied een functieaanduiding 'horeca' gekregen. Daar was integraal dag- en avondhoreca en ook nachthoreca toegestaan, terwijl het de bedoeling is om een specifieke horecacategorie toe te staan voor het betreffende horecabedrijf. In de herziening zijn alle aanduidingen 'horeca' dan ook vervangen door een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie....' waarbij onderscheid is gemaakt in de specifieke horecacategorie 1a, 1b, 2a, 2b en 3:

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, alsmede het faciliteren van een zaalaccommodatie.*
2. *Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:*
  - a. *horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;*
  - b. *horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals 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.*

De horecafunctie is in beginsel alleen op de begane grond toegestaan. Daar waar de horecafunctie ook of uitsluitend op de verdieping(en) is toegestaan, is dat specifiek aangeduid.

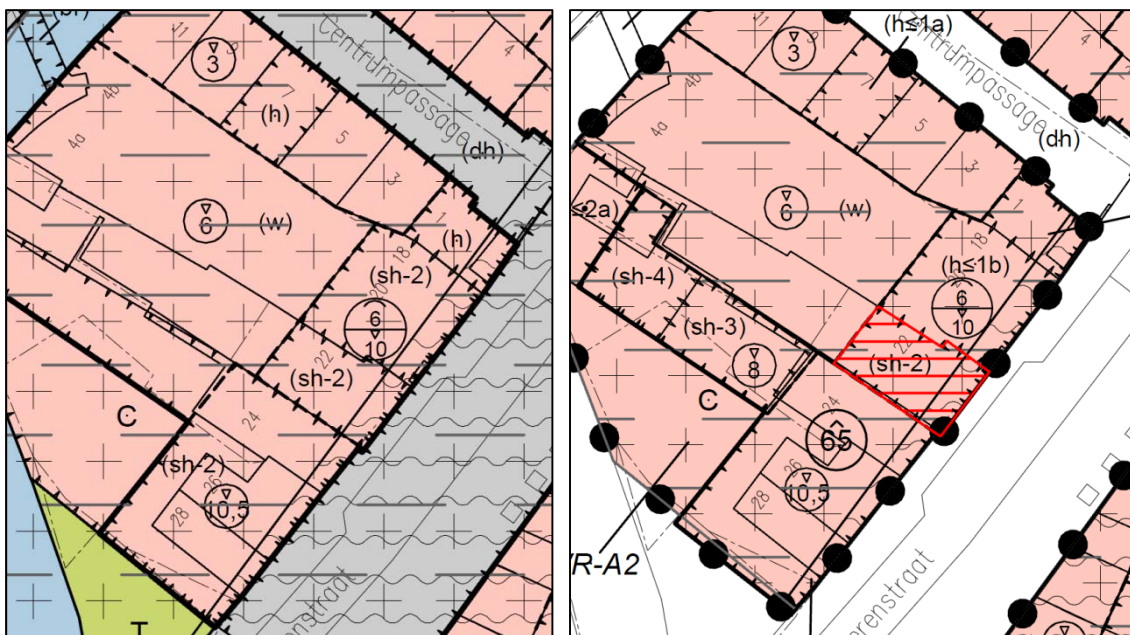


Afbeelding 3: uitsnede verbeelding ter plaatse van één van de adressen waar de horeca-aanduiding is veranderd. Links de oude situatie, rechts de herziening.

Deze correcties zijn grotendeels gelegen binnen gronden met de centrumbestemming. Alle vlakken met de centrumbestemming zijn dan ook in de herziening meegenomen. Ook in één bestemmingsvlak “Gemengd” waren horeca-aanduidingen opgenomen. Dat is tevens gecorrigeerd. Eén pand in het gebied, Westersingel 80, had de bestemming “Horeca”. Daar was in het oude plan ook verblijfhoreca toegestaan, terwijl daar hoogstens categorie 2b wenselijk is (met dien verstande dat uit categorie 2b alleen de functie ‘partycentrum’ is toegestaan, dus discotheken en dancings e.d. zijn niet toegestaan). Dat is tevens gecorrigeerd.

### **Bouwplan Herenstraat 22**

Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is door de eigenaar van het pand aan de Herenstraat 22 een zienswijze ingediend. In deze zienswijze wordt een nieuw initiatief aangedragen dat voorziet in de herontwikkeling van het pand aan de Herenstraat 22. Het bouwplan is niet eerder door het college beoordeeld. Bovendien voldoet het voorstel niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals benoemd in de Nota zienswijzen. Om de initiatiefnemer toch de ruimte te bieden de beoogde locatie te herontwikkelen, wordt middels een afwijkingsbevoegdheid ruimte geboden voor een hoofgebouw met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter. Mits voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders een afwijkend bouwplan mogelijk maken op deze plek. In de voorliggende herziening van het bestemmingsplan is voor dit perceel een “Wro-zone – ontheffingsgebied” opgenomen, waaraan in de regels een afwijkingsbevoegdheid is gekoppeld.



Afbeelding 4: uitsnede verbeelding ter plaatse van het perceel Herenstraat 22. Links de oude situatie, rechts de herziening.

## 2.3. Juridische aspecten

### 2.3.1. Planmethodiek

De voorliggende herziening van bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” geeft gestalte aan een beperkt aantal aanpassingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. De wijzigingen zien met name op het corrigeren van de horecaregeling en op het inpassen van het bouwplan Herenstraat 24-28. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde speelruimte te bieden voor een nieuwe ontwikkeling aan de Herenstraat 22. De verbeelding is daarmee op enkele onderdelen aangepast, evenals de regels. De overige regels van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” zijn verder één op één overgenomen in de voorliggende herziening en blijven onverkort van kracht. In het navolgende wordt per artikel toegelicht hoe een en ander is bestemd.

### 2.3.3. Artikelsgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en de meetvoorschriften uit het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” integraal overgenomen. Het begrip ‘horeca’ is gewijzigd.

#### ***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.

De bestemmingsregels zijn in principe één op één overgenomen uit het bestemmingsplan “[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)”. Waar wenselijk en noodzakelijk zijn wijzigingen doorgevoerd. Hierna volgt een korte toelichting per artikel.

#### *Centrum*

De algemene functieaanduiding ‘horeca’ in de bestemming “Centrum”, zoals in het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” was opgenomen en waarbinnen integraal horecacategorie 1 en 2 was toegestaan, is in deze herziening gewijzigd naar specifieke horecacategorie-aanduidingen. Per horecabedrijf is de horecacategorie toegestaan die er feitelijk zit.

Verder is de bestemming ter plaatse van het bouwplan Herenstraat 24-28 aangepast aan het bouwplan en is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het ingediende bouwplan aan de Herenstraat 22.

### *Gemengd*

Ook in de gemengde bestemming kwamen twee algemene functieaanduidingen 'horeca' voor. Deze zijn in deze herziening gespecificeerd.

### *Horeca*

De bestemming "Horeca" geldt voor het pand Westersingel 80. Hier was verbaal geregeld dat horeca tot en met horecacategorie 3 was toegestaan. Dit is gecorrigeerd naar maximaal 2b, met dien verstande dat uit categorie 2b alleen de functie 'partycentrum' is toegestaan en geen discotheken, dancings e.d.

### *Waarde – Archeologie 2 en 3*

Deze twee dubbelbestemmingen waren reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" ter plaatse van de gronden waar de bestemmingen nu herzien worden. Derhalve zijn deze dubbelbestemmingen opnieuw opgenomen; ze zijn ongewijzigd gebleven. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

### *Waterstaat – Waterkering*

Ook deze dubbelbestemming kwam al voor in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" en is opnieuw opgenomen. De bestemming is ongewijzigd gebleven. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven. Dit zijn exact de artikelen zoals deze in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" reeds waren opgenomen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

### **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 het nieuwe bestemmingsplan. 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.

Dit zijn exact de artikelen zoals deze in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" reeds waren opgenomen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

#### **2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of

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

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

De gronden die met deze herziening een nieuwe bestemmingsregeling krijgen, zijn in de digitale weergave op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te zien over het oude bestemmingsplan heen.

**Deel C: Verantwoording**





### 3 Beleidskader

In de toelichting van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is uitgebreid ingegaan op hoe het plan past binnen het geldende beleid. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan het beleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan [“Centrum Berkel en Rodenrijs”](#).



## 4 Natuur en landschap

In de toelichting van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is uitgebreid ingegaan op de flora- en fauna-aspecten in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan de natuurwetgeving verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan [“Centrum Berkel en Rodenrijs”](#).



## 5. Water

In de toelichting van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is een waterparagraaf opgenomen. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan het waterbeleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan “[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)”.



## 6. Archeologie en cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft deze aspecten verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan [“Centrum Berkel en Rodenrijs”](#). De dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” alsmede de al opgenomen aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol’ en ‘overig – bovenland’ blijven op dezelfde plek behouden en blijven inhoudelijk ongewijzigd. Opgemerkt kan nog worden dat de gemeentelijke archeologische beleidskaart, waarop de archeologische dubbelbestemmingen zijn gebaseerd, inmiddels is vastgesteld. Dit heeft echter niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid.





## 7. Milieu

In de toelichting van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is uitgebreid ingegaan op alle milieuaspecten die in het bestemmingsplangebied spelen. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, en er qua horecacategorieën slechts minder wordt toegestaan dan in het voorgaande plan (waardoor de situatie er in milieuhygiënisch opzicht op vooruit zal gaan), wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan de milieuwetgeving verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan “[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)”.



## **Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure**



## **8 Uitvoerbaarheid**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

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 moeten, 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 kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, is kostenverhaal niet aan de orde. Het bouwplan aan de Herenstraat 24 – 28 had in het voorgaande bestemmingsplan al een bouwtitel. Van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro is dan ook geen sprake.

Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan voorziet in een correctie van slechts een beperkt aantal onderwerpen ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Gezien dit gegeven en gezien de recente datum van dat plan is inspraak en vooroverleg niet aan de orde. De herziening is als ontwerp terinzage gelegd. Hierover in hoofdstuk 9 meer.



## 9 Procedure

### 9.1 Voorbereidingsfase

#### *Voor aankondiging, inspraak en vooroverleg*

Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, is een vooraankondiging zoals voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor inspraak en vooroverleg.

### 9.2 Ontwerpfase

De bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp.

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 in de Staatscourant geplaatst en is tevens via elektronische weg geschied. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden.

De aanpassingen die volgden uit de ingediende zienswijze zijn verwerkt in het voorliggende vastgestelde bestemmingsplan. Tevens is er een erratum bij het raadsvoorstel voor de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. De wijzigingen die hieruit volgden zijn evenwel verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De Nota zienswijzen<sup>3</sup> en het erratum<sup>4</sup> zijn respectievelijk opgenomen als bijlage 1 en 2.

### 9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan op 26 september 2013 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct 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.

---

<sup>3</sup> Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882, d.d. augustus 2013.

<sup>4</sup> Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997.





**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**



**BIJLAGE 1:**  
Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste  
herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882,  
d.d. augustus 2013





**Nota zienswijzen  
Centrum Berkel en Rodenrijs  
partiële eerste herziening**

**BP0089H01  
augustus 2013  
corsanr: T13.10882**

## Inhoudsopgave

Blz.

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>2</b>
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	5

## 1. ZIENSWIJZEN

### 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

### 1.2 Procedure

In de Staatscourant en het weekblad "De Heraut" van 26 juni 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 27 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening" zes weken ter inzage lag op het gemeentehuis van Lansingerland. De stukken waren in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek als ook bij het servicepunt Bleiswijk, als op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" op 28 maart 2013 werd reeds in de inspraakprocedure besloten het bouwplan, ontwikkeld voor het perceel Herenstraat 24 op te nemen in dit bestemmingsplan. Het voor deze locatie ontwikkelde bouwplan was reeds uitgebreid stedenbouwkundig getoetst en kon dus in het vast te stellen bestemmingsplan worden ingepast. Abusievelijk is deze aanpassing wel doorgevoerd in de toelichting maar slechts gedeeltelijk op de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Dit wordt nu hersteld.

Alvorens de zienswijze te behandelen wordt eerst een korte aanvullende toelichting gegeven met betrekking tot de huidige dorpskern en de ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs.

### 1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. **Oosterlaan**  
**Namens Hafco Onroerend Goed v.o.f.**  
Edelsteenweg 32  
2651 SR Berkel en Rodenrijs  
Brief ontvangen d.d. 30 juli 2013, [I13.34686]

Alvorens de zienswijze inhoudelijk te behandelen, wordt eerst een beschrijving en ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs gegeven.

#### *Beschrijving en ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs*

De dorpskern van Berkel en Rodenrijs kent vanaf de jaren '60 een ontwikkeling waarbij de meeste bebouwing in de oude dorpskern van Berkel is gesloopt en door nieuwbouw is vervangen. De waterloop De Wildert werd gedempt. Berkel veranderde steeds meer in het voorzieningen- en winkelgebied voor een groter verzorgingsgebied, een ontwikkeling die nog steeds doorgaat.

Het historische lint fungeert als doorgaande weg (Rodenrijseweg, Herenstraat, Noordeindseweg), die bij de kern wordt gekruist door de Boterdorpseweg. De historische kern ligt op de kruising van de Kerkstraat met het doorgaande lint, dat hier Herenstraat heet. De ordenende principes en dragende kwaliteiten voor het centrum van Berkel en Rodenrijs hebben de volgende kenmerken<sup>1</sup>:

- de kern is ontstaan op het knooppunt van het lint en één of meer zijstraten. Vooral hier staat de historische bebouwing die de eigenlijke kern afleesbaar houdt
- (restanten van) de historische ringgracht liggen rond de kern; er is een opvallend hoogteverschil tussen de kern en het lager gelegen omringend gebied
- rond het knooppunt staat (vrijwel) aaneengesloten bebouwing
- de historische bebouwing staat in de rooilijn, bij latere teruggelegen bebouwing zet de erfafscheiding de rooilijn door
- voor de kernen is functiemenging karakteristiek: wonen, bedrijvigheid, winkels en voorzieningen
- binnen de kern staat vooral individuele bebouwing, met grote onderlinge diversiteit
- volume, kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing in de kernen varieert

In de welstandsnota worden voor het centrum onder andere de volgende welstandscriteria gegeven:

- nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de kern als geheel
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de historische hoofdweg gericht

---

<sup>1</sup> Nota Cultuurhistorie Plus (December 2011)



De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

**1. Oosterlaan, namens Hafco Onroerend Goed v.o.f.**

*Samenvatting*

- a. Verzocht wordt om de maximaal toegestane bouwhoogte voor het pand aan de Herenstraat 22 in het bestemmingsplan te wijzigen door:
  - i. De dakhelling en bouw- en goothoogte aan te passen aan de ontwikkeling die plaatsvindt op de Herenstraat 24, 26 en 28: goothoogte 6,5 meter en bouwhoogte 10,5 meter met een dakhelling van 65 graden;
  - ii. dan wel een mogelijkheid om een bouwvolume te realiseren met een plat dak en daarmee aan te sluiten in bouwhoogte op het reeds gerealiseerde gebouw aan de Herenstraat 18 - 20 met een bouwhoogte van 7,9 meter.

*Reactie*

Het initiatief voor de in de zienswijze aangevoerde locatie is een nieuw initiatief, dat niet eerder door het college is beoordeeld. Het initiatief is dan ook niet in een eerder stadium stedenbouwkundig beoordeeld.

De Herenstraat 22 is gelegen in het winkelgebied van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De Herenstraat maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing die loopt vanaf de Noordeindseweg, via de Herenstraat overgaand in de Rodenrijseweg. Het Lint wordt hier gekenmerkt door een variatie in bebouwing. Om binnen de kern de vooral individuele bebouwing, met grote onderlinge diversiteit van volumes en kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing in stand te houden, is het wenselijk om in het bestemmingsplan verschillende bouwvolumes te bestemmen, waarmee ook planologisch de instandhouding van de bestaande variatie wordt bewerkstelligd.

Het voorstel zoals dat nu door reclamanten is gedaan voldoet niet aan bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Om reclamant ruimte te geven bij een herontwikkeling van deze locatie wordt met een afwijkingsbevoegdheid ruimte geboden voor een hoofdgebouw met een platdak van 7,9 meter zoals gevraagd door reclamant. Mits voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders een afwijkend bouwplan mogelijk maken op deze plek. In het bestemmingsplan zal voor dit perceel een “Wro-zone - ontheffingsgebied” op de verbeelding in getekend worden en daaraan wordt de volgende regeling gekoppeld:

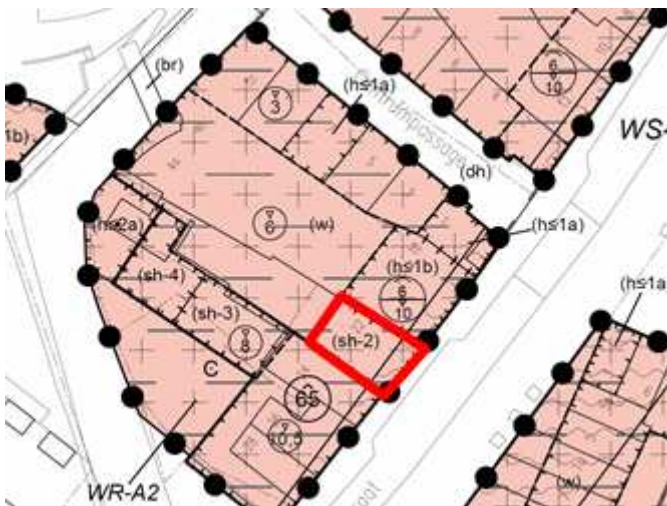
### **3.3. Afwijken van de bouwregels (artikel “Centrum”)**

*(nieuw lid 3.3.5)*

*Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - ontheffingsgebied” bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter, mits dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders stedenbouwkundig aanvaardbaar is; hieronder wordt onder meer begrepen:*

- a) *dat er voldoende onderlinge diversiteit blijft bestaan in het straatbeeld;*
- b) *het volume, materiaal gebruik en kleur voldoende varieert.*

#### **Aanpassen plankaart**



### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toegevoegd wordt aan Artikel 3.3 “Afwijken van de bouwregels”, en de verbeelding wordt aangepast.

## 1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Toegevoegd wordt aan Artikel 3.3 “Afwijken van de bouwregels” en de verbeelding wordt aangepast:

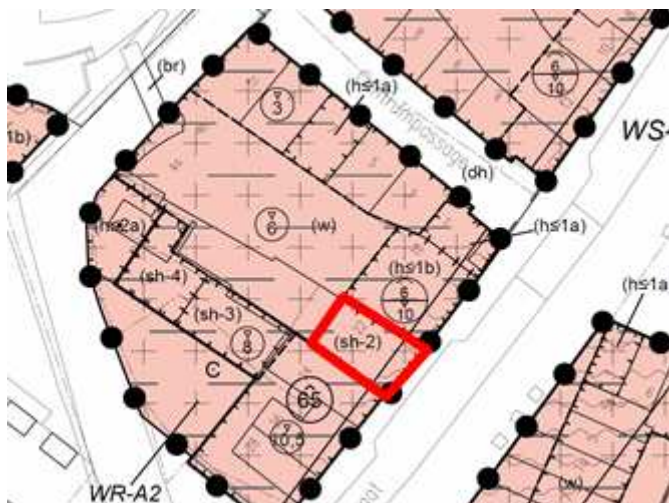
### 3.3. Afwijken van de bouwregels (artikel “Centrum”)

(nieuw lid 3.3.5)

*Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - ontheffingsgebied” bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter, mits dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders stedenbouwkundig aanvaardbaar is; hieronder wordt onder meer begrepen:*

- a) *dat er voldoende onderlinge diversiteit blijft bestaan in het straatbeeld;*
- b) *het volume, materiaal gebruik en kleur voldoende varieert.*

### Aanpassen plankaart





**BIJLAGE 2:**

Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997



**Erratum bij agendapunt 8.i. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening (BP0089H01)”**

Het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening” legt in de begripsomschrijvingen voor avondhoreca en nachthoreca een koppeling met de sluitingstijd. Bepaald is voor “Avondhoreca” dat de sluitingstijd ligt vóór middernacht. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit onderdeel herhaald. Het bestemmingsplan hanteert “middernacht” als één van de criteria op basis waarvan binnen de horeca bepaalde categorieën worden onderscheiden en legt hiermee de gebruiksmogelijkheden vast. De sluitingstijd voor met name “Avondhoreca” behoeft echter in de praktijk niet altijd voor middernacht te liggen. Een koppeling naar de sluitingstijden in het bestemmingsplan is niet wenselijk. Een rigide uitleg van een dergelijke bestemmingsplanbepaling leidt ertoe dat met de sluitingstijden niet kan worden ingespeeld op ontwikkelingen waartegen bijvoorbeeld vanuit openbare orde geen overwegende bezwaren bestaan. De sluitingstijden worden bovendien geregeld in de Algemene Plaatselijke verordening (APV). Het bestemmingsplan wordt derhalve op dit punt als volgt gewijzigd vastgesteld:

Regels

A. Artikel 1 Begrippen onder 1.62 horeca, sub b. (avondhoreca) vervalt de zinsnede: “waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt”.

B. Artikel 1 Begrippen, onder 1.62, lid 2 (nachthoreca) vervalt de zinsnede: “en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt”.

De nieuwe tekst luidt dan als volgt:

Artikel 1.62, lid 1 sub b.

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, alsmede het faciliteren van zaalaccommodatie;

Artikel 1.62, lid 2

Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:

a. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;

b. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

(Corsa T13.12997)





**REGELS**



## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Centrum	15
Artikel 4	Gemengd	21
Artikel 5	Horeca	25
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	32
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>35</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 10	Algemene bouwregels	36
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 15	Algemene procedureregels	44
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>45</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	45
Artikel 17	Slotregel	46
<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	



## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening van de gemeente Lansingerland.

#### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0089H01-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

#### **1.3 aan- en uitbouw:**

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

#### **1.4 aanduiding:**

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

#### **1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6 achtergevel:**

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

#### **1.7 achtergevelrooilijn:**

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

#### **1.8 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 en een paardenfokkerij;

#### **1.9 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **1.10 antenedrager:**

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

#### **1.11 antenne-installatie:**

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

#### **1.12 archeologische waarde:**

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

#### **1.13 architectonische waarde:**

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

#### **1.14 bebouwing:**

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

#### **1.15 bebouwingspercentage:**

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

#### **1.16 bedrijf aan huis:**

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

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

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

#### **1.17 bedrijfsgebonden kantoor:**

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

#### **1.18 bedrijfsgebouw:**

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

#### **1.19 bedrijfsmatige activiteiten:**

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

#### **1.20 bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

#### **1.21 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 aard van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

### **1.22 bedrijfsmatige werkruimte:**

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

### **1.23 beroep aan huis:**

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

### **1.24 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;

### **1.25 beroepsmatige werkruimte:**

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

### **1.26 bestaand bouwwerk:**

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

### **1.27 bestaand gebruik:**

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

### **1.28 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.29 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.30 bijgebouw:**

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

### **1.31 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.

### **1.32 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.33 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.34 bouwlaag, laag:**

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

### **1.35 bouwperceel:**

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

### **1.36 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.37 bouwvlak:**

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

### **1.38 bouwwerk:**

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

### **1.39 brutovloeroppervlakte (b.v.o.):**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

### **1.40 carport:**

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

### **1.41 community center:**

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

### **1.42 cultuur- en ontspanningsdoeleinden:**

culturele doeleinden en doeleinden die dienen ter ontspanning, zoals een atelier, filmhuis, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, evenementencentrum, museum, muziekschool, muziektheater, speelcentrum, theater en wellness;



#### **1.43 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;

#### **1.44 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstellen 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 uitstellen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen;

#### **1.45 detailhandelsbedrijf:**

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

#### **1.46 dienstverlening:**

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

#### **1.47 duurzaam voor intensieve tuinbouw ingericht bedrijf:**

een agrarisch bedrijf, waarin men zich door middel van specifiek op de tuinbouw gerichte productiemiddelen en/of productieprocessen blijvend en overwegend heeft toegelegd op de teelt van tuinbouwgewassen en waarbij men zich naar redelijke verwachting - gezien de daarvoor aanwezige werken - ook in de toekomst blijvend en overwegend zal blijven toeleggen op de teelt van tuinbouwgewassen door middel van deze productiemiddelen en/of productieprocessen;

#### **1.48 eengezinswoning:**

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

#### **1.49 erf:**

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

#### **1.50 erfafscheiding:**

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

#### **1.51 erfbebouwing:**

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

#### **1.52 evenementen:**

periodieke en/ of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;

### **1.53 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;

### **1.54 gastouderopvang:**

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

### **1.55 gebouw:**

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

### **1.56 geldende grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

### **1.57 geluidsgevoelig object:**

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

### **1.58 gestapelde woning:**

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

### **1.59 groothandel:**

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

### **1.60 hogere grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

### **1.61 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

### **1.62 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: winklondersteunende 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, alsmede het faciliteren van een zaalaccommodatie.
2. Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:

- a. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;
  - b. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals 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.

**1.63 huishouden:**

(het reilen en zeilen van) een woongemeenschap of huisgezin;

**1.64 kampeermiddel:**

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

**1.65 kantoor:**

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

**1.66 kap:**

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

**1.67 kindercentrum:**

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

**1.68 kinderopvang:**

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

**1.69 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten:**

Kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
  - 1. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
  - 2. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - 2. scholen;
  - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object;

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

#### Beperkt kwetsbare objecten:

- a.
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
  2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g 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;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

#### **1.70 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;

#### **1.71 milieucategorie:**

een aan een bedrijf/bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

#### **1.72 nutsvoorziening:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

#### **1.73 onderhuis:**

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

#### **1.74 onderkomen:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

#### **1.75 openbaar gebied:**

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

#### **1.76 overkapping:**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats met maximaal twee aaneengesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend);

#### **1.77 peil:**

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

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

#### **1.78 perceel:**

zie bouwperceel:

#### **1.79 perceelsgrens:**

zie bouwperceelsgrens:

#### **1.80 peuterspeelzaal:**

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

#### **1.81 prostitutie:**

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

### **1.82 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:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. 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;
- c. 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;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.83 sekswinkel:**

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

### **1.84 showroom:**

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

### **1.85 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 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

### **1.86 terras:**

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

### **1.87 verbeelding**

de kaart van het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening bestaande uit 1 kaartblad;

### **1.88 voorgevel:**

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

### **1.89 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

**1.90 Wet geluidhinder:**

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

**1.91 woning:**

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

**1.92 zolder:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tussen bouwwerken onderling:**

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

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

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

### **2.3      de bebouwde oppervlakte:**

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

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5      de breedte (lengte of diepte) van een gebouw:**

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

### **2.6      de bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

### **2.7      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.8      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.9      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.

### **2.10    de inhoud van een bouwwerk:**

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



### **2.11 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.

### **2.12 de verkoopvloeroppervlakte:**

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten 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 Centrum**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

##### *3.1.1 Algemeen*

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond:
  1. detailhandel;
  2. dienstverlening;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. voorzieningen ten behoeve van de functies op de bovengelegen bouwlagen, zoals entrees, stijpunten en bergingen;
- b. op de overige bouwlagen:
  1. wonen;
  2. maatschappelijke voorzieningen;
  3. dienstverlening;
  4. bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van de bedrijven genoemd onder sub a;
  5. zelfstandige kantoren met een maximaal oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per kantoor;
  6. detailhandel wanneer dit onderdeel uitmaakt en intern verbonden is met diezelfde functie op de begane grond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water.

##### *3.1.2 Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf': zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijvigheid uit ten hoogste milieucategorie 2, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. 'horeca tot en met horecacategorie ... ': zijn de gronden op de begane grond en/of op maaiveld tevens bestemd voor horeca tot en met de horecacategorie zoals aangeduid, met bijbehorend(e) terras(sen);
- c. 'nutsvoorziening': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen;
- d. 'parkeergarage': zijn de gronden tevens bestemd voor gebouwde parkeervoorzieningen boven maaiveld;
- e. 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een showroom;
- f. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf': zijn de gronden tevens bestemd voor een kinderdagverblijf;
- g. 'specifieke vorm van horeca - 2': zijn de gronden op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 1b;
- h. 'specifieke vorm van horeca - 3': zijn de gronden op de begane grond en/of op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 1a;

- i. 'specifieke vorm van horeca - 4': zijn de gronden op de begane grond en/of op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 2a;
- j. 'wonen': zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor wonen.

## **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 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)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. indien de onder b bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' en/of 'maximale dakhelling (graden)' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven; indien één van deze aanduidingen is opgenomen ter plaatse van een hoofdgebouw dat ingevolge de regels tevens plat mag worden afgedekt; dient de aangegeven minimale of maximale dakhelling alleen in acht te worden genomen ingeval het hoofdgebouw niet plat wordt afgedekt;
- e. indien de onder d bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

### *3.2.3 Gebouwde parkeervoorzieningen*

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, voor zover de aanduiding 'parkeergarage' niet is opgenomen, slechts toegestaan voor zover gebouwd onder maaiveld, met uitzondering van toegangen en stijpunten.

### *3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen*

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel 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 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel 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 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;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere 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 tot:
  - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
  - 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;
  - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
  - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
  1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt blijft.

### 3.2.5 *Andere bouwwerken*

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

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

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

#### 3.3.1 *Dakhelling*

het toepassen van een andere dakhelling dan voorgeschreven in lid 3.2.2 sub d. en e., waarbij de dakhelling met maximaal 10 graden mag afwijken.

#### 3.3.2 *Gebouwde parkeervoorzieningen*

de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen boven maaiveld, mits:

- a. de behoefte aan deze parkeervoorzieningen is aangetoond;
- b. de functies genoemd in lid 3.1.1 (de functies op de begane grond van het hoofdgebouw) gehandhaafd blijven, met uitzondering van toegangen en stijpunten tot de parkeervoorziening;
- c. wordt voldaan aan de bepalingen uit lid 3.2.2, tenzij een parkeerlaag op het dak van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd, dan mag de maximum bouwhoogte worden vermeerderd met 1.50 m voor het plaatsen van een borstwering;

#### 3.3.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en 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 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;
  - c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

#### 3.3.4 *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.

#### 3.3.5 *Wro-zone - ontheffingsgebied*

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter, mits dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders stedenbouwkundig aanvaardbaar is; hieronder wordt onder meer begrepen:

- a. dat er voldoende onderlinge diversiteit blijft bestaan in het straatbeeld;
- b. het volume, materiaalgebruik en kleur voldoende varieert.

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

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. uitbreiding van functies is slechts toegestaan voor zover:
  - 1. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
  - 2. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 3.4.1 *Toevoegen van horeca*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het toevoegen en/of verplaatsen van horecabedrijven van categorie 1a, 1b en/of 2a uit de begripsomschrijving, door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie ...' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

### 3.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan 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.

## 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Centrum' wijzigen ten behoeve van:

- a. het schrappen van horecabedrijven (van elke categorie uit de begripsomschrijving) door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie...!' te verwijderen, indien het horecabedrijf ter plaatse beëindigd is en beëindiging van deze functie om milieuplanologische redenen wenselijk wordt geacht;
- b. het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in horecacategorie 1a en/of 1b door de aanduiding 'detailhandel - standplaats' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- c. het schrappen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca door de aanduiding 'detailhandel - standplaats' te verwijderen, indien de detailhandel en/of horeca ter plaatse beëindigd is en beëindiging van deze functie om (milieu)planologische redenen wenselijk wordt geacht;
- d. het gebruik van andere bouwlagen dan de begane grond voor de functies genoemd in lid 3.1.1 onder a, indien dit voor een specifieke winkelformule noodzakelijk wordt geacht en dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- e. gebruik van de begane grond voor de functies genoemd in lid 3.1.1 onder b, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

### 3.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

### 5.5.2 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 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1    Algemeen*

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water.

#### *4.1.2    Specifiek*

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf': zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijvigheid uit ten hoogste milieucategorie 2, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. 'cultuur en ontspanning': zijn de gronden tevens bestemd voor cultuur- en ontspanningsdoeleinden;
- c. 'garage': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor garages en bergplaatsen;
- d. 'horeca tot en met horecacategorie ... ': zijn de gronden op de begane grond tevens bestemd voor horeca tot en met de horecacategorie zoals aangeduid;
- e. 'maatschappelijk': zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
- f. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in eieren': zijn de gronden tevens bestemd voor een groothandel in eieren, uit ten hoogste categorie 3.1. van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf': zijn de gronden tevens bestemd voor een kinderdagverblijf;
- h. 'detailhandel uitgesloten': is, in afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1 onder b., geen detailhandel toegestaan.

### **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    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)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 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;

- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

#### 4.2.3 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel 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 0,25 m tot een maximum van 4 m;
  3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel 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 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;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
  4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- c. bij 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 tot:
    - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
    - 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;
    - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
    - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
  3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
  1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;

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

#### 4.2.4 *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.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

#### 4.3.1 *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;
- b. 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;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.
- d. het bebouwen van het erf tot een bebouwingspercentage van maximaal 100%, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied".

#### 4.3.2 *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;
- b. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een hoogte van 11 m.

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

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.

## **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.4.1 Wijzigingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Gemengd' wijzigen door:

- a. het toevoegen en/of verplaatsen van horecabedrijven van categorie 1a en/of 1b uit de begripsomschrijving, door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie....' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- b. 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.

### *4.4.2 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 5 Horeca**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven tot en met categorie 2b uit de begripsomschrijving met bijbehorend(e) terras(sen); met dien verstande dat van de horecabedrijven uit categorie 2b zoals bedoeld in de begripsomschrijving, uitsluitend een partycentrum is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. straatmeubilair.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

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

#### *5.2.2 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)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 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;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

#### *5.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen*

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel 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 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel 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 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;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- c. 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 tot:
    - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
    - 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;
    - 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 gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. Het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt blijft.

#### 5.2.4 *Andere bouwwerken*

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de hoogte 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, waaronder straat meubilair.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

#### 5.3.1 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen*

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- b. 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;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

### 5.3.2 *Andere bouwwerken*

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum 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;
- b. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een hoogte van 6 m.

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

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. uitbreiding van functies is slechts toegestaan voor zover:
  - 1. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
  - 2. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

## 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.4.1 *Terras(sen) 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 6 Waarde - Archeologie 2**

### **6.1 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.

### **6.2 Bouwregels**

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 50 m<sup>2</sup>.

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

#### *6.3.1 Afwijken*

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

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

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

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

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

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.4.1 Verbod*

Het is verboden op of boven de in 6.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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



h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

#### *6.4.2 Uitzonderingen*

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

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.2 of 6.4;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

#### *6.4.3 Toelaatbaarheid*

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

#### *6.4.4 Nadere voorwaarden*

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

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

### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *6.5.1 Wijziging*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

#### *6.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 6.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 3**

### **7.1 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.

### **7.2 Bouwregels**

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

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

#### *7.3.1 Afwijken*

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

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

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

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.4.1 Verbod*

Het is verboden op of boven de in 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

#### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 7.2 of 7.4;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

#### *7.4.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

#### *7.4.4 Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 7.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 7.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *7.5.1 Wijziging*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

#### *7.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 7.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige.

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

### **8.2 Bouwregels**

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

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

#### *8.3.1 Afwijken*

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

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

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

#### *8.4.2 Vergunning*

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *8.5.1 Afwijken*

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

#### *8.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

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 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.



## **HOOFDSTUK 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 9    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Ondergeschikte bouwdelen**

#### *10.1.1 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.

#### *10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling 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.

#### *10.1.3 Bestaande onderschikte bouwdelen*

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

### **10.2 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, voor zover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

### **10.3 Nadere eisen**

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

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;



- f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

## **Artikel 11     Algemene aanduidingsregels**

### **11.1     Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten**

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' voor het cultuurhistorisch waardevolle gebouw of object, uitsluitend de bestaande maatvoering worden aangehouden.

### **11.2     Bovenland**

#### *11.2.1 Aanduidingsomschrijving*

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde, zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - bovenland', tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van het (niveau van het) bovenland.

#### *11.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

##### 1. Verbod

Het is verboden op of in de in lid 11.2.1 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 groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

##### 2. Uitzondering

Het bepaalde onder 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.

##### 3. Toelaatbaarheid

De onder 1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een cultuurhistorisch 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 cultuurhistorische waarden van het bovenland.

##### 4. Nadere voorwaarden

Voor zover de onder 1. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van de cultuurhistorische waarden, kan in afwijking van het bepaalde onder 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 cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en/of hersteld;
- b. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de maaiveldverstoring leidt, te laten begeleiden door een cultuurhistorisch deskundige.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Bestand 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, en;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

### **12.2 Gebruik van onbebouwde gronden**

#### *12.2.1 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.

#### *12.2.2 Specifiek verbod*

Onverminderd het bepaalde in lid 12.2.1 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. prostitutie;
- e. een seksinrichting;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

#### *12.2.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 12.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 12.3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels is toegestaan.

### **12.3 Gebruik van bouwwerken**

#### *12.3.1 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.

#### *12.3.2 Specifiek verbod*

Onverminderd het bepaalde in lid 12.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het elders in deze regels bepaalde aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
- c. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;

- d. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het gevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

#### **12.4 Ondergeschikte bouwdelen**

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

#### **12.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels**

##### *12.5.1 Afwijken*

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

- a. het gebruik van een deel van de 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 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
    - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
  3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijfswoning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  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 13    Algemene afwijkingsregels**

### **13.1    Afwijken**

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 10 in de leden 10.1.1 en 10.1.2, waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij 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.

### **13.2    Algemene randvoorwaarden voor afwijken**

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 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

### **14.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en/of 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 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 wint het bevoegd gezag advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- a. 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;
- b. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
  1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
  2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- c. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;
- d. het wijzigen van de bestemming van agrarische woningen naar burgerwoningen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven of herinrichting van het gebied wenselijk of noodzakelijk is geworden.

### **14.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen**

Het bevoegd gezag verleent 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 bouwmogelijkheden, 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 15    Algemene procedureregels**

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



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

### **Artikel 16    Overgangsrecht**

#### **16.1    Overgangsrecht bouwwerken**

##### *16.1.1 Algemeen*

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

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

##### *16.1.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

##### *16.1.3 Uitzondering*

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2    Overgangsrecht gebruik**

##### *16.2.1 Algemeen*

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

##### *16.2.2 Veranderen strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

##### *16.2.3 Onderbreken strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 16.2.1 na de 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.

##### *16.2.4 Uitzondering*

Lid 16.2.1 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 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening.

**BIJLAGE BIJ DE REGELS**



**BIJLAGE 1:**  
**Staat van bedrijfsactiviteiten**



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
15	-							
151	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 <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100		3.2
151	5 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50		3.1
151	6 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50		3.1
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50		3.1
151	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	300	10	50 C	30	300 D		4.2
152	5 - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100		3.2
152	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 - melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	4 - melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	5 - overige zuivelproducten 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 cacaobonen 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 theepakkerijen:						
1586	2 - theepakkerijen	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	Bakkerijgrondstoffefabrieken	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



Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
	nummer								
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	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	Houtconservatiebedrijven:								

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 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, 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 REPRODUCTIE 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 kweestoffenbedrijfsbedrijven	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 grondstoffenfabrieken:							
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	
2414.1	A0 Organ. chemische grondstoffenfabrieken:							
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		
	nummer							
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	Zee-, 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 kantoorbenodigdhedenfabrieken	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 GIPSPRODUCTEN							
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	Glasbewerkingsbedrijven	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 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2	
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	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	A0 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	50	300		4.2
27	-							
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	300	1500	R	6
272	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
273	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300		4.2
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30	300	R	4.2
274	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
2751, 2752	0 IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:							
2751, 2752	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	R	4.2
2753, 2754	0 Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:							
2753, 2754	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	R	4.2
28	-							
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)							
281	0 Constructiewerkplaatsen:							
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100		3.2
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50		3.1
281	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200		4.1
281	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	30	300		4.2
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30	300	R	4.2
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200		4.1
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200		4.1
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D	3.2
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D	3.1
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1 - algemeen	50	50	100	50	100		3.2
2851	10 - stralen	30	200	200	30	200	D	4.1
2851	11 - metaalharderen	30	50	100	50	100	D	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	D	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 - emalleren	100	50	100	50	100	R	3.2
2851	9 - galvaniseren (vernikkelen, 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, in pandig, 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.; in pandig, 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	30	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 batterijenfabrieken	100	30	100	50	100		3.2
315	Lampfabrieken	200	30	30	300	300	R	4.2
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	200	1500	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	30	2
34	-						
34	VERVAARDIGING VAN AUTOS, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	1 - p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	2 - p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	Carrossiefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	-						
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	2 - kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	3 - metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	1 - algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	2 - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1 - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	-						
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	2 Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
37	-						
37	-						
372	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	A0 Puinbrekerijen en -materijen:						
372	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	B Rubberregeneratiebedrijven	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 Electriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1500	1500	6
40	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, silb, GFT en reststromen						
40	B1 voedingsindustrie	100	50	100	30	100	3.2
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30	100	3.2
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	-						
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 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	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	A Autoplaatwerkertijen	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	C Autospuiterichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	
51	-							
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/luur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	
5124	Grth in huiden, 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 R	50	3.1	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50 R	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	
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:							
5148.7	1 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	
5148.7	2 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	
5148.7	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 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5152.1	0 Grth in metaalertsen:						
5152.1	1 - opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	300	300	10	300	4.2
5152.2/3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	0	10	50	10	50	3.1
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2
5153.4	4 zand en grind:						
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30	0	30	2
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	10	50	3.1
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30	0	30	2
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	30	100	3.2
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1
5162	0 Grth in machines en apparaten:						
5162	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	-						
60	- VERVOER OVER LAND						
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50 C	30	50	3.1
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	-						
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	2 - stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

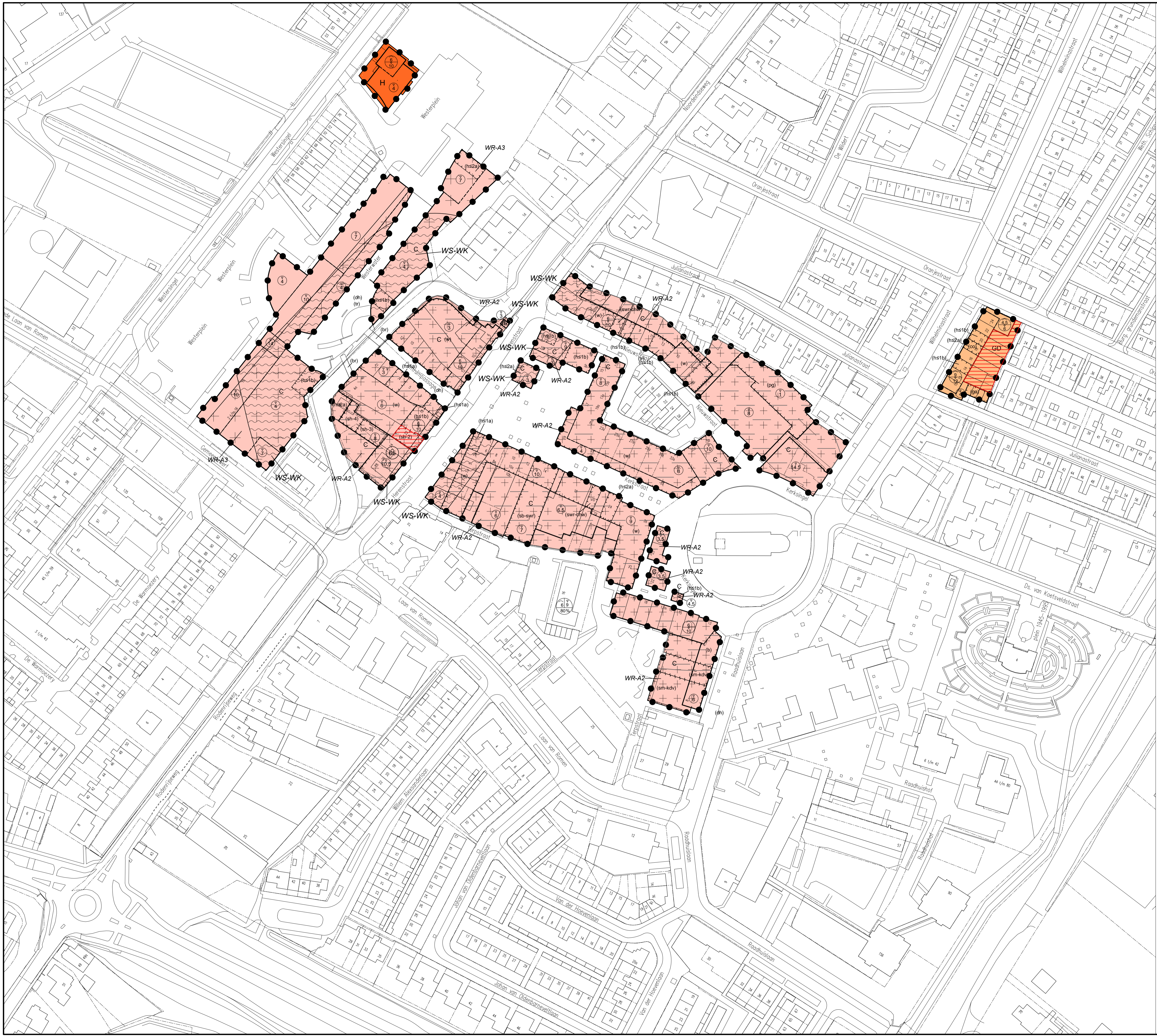
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
6311.1	7 - tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	
6311.2	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	1 - containers	0	10	300	50 R	300	4.2	
6311.2	10 - tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	
6311.2	2 - stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	
6311.2	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	50	300	300	50	300	4.2	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	
6321	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	
64	-							
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	
71	-							
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	B Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	
74	-							
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	
75	-							
90	- MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	A0 RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	
9001	B rioolgemaal	30	0	10 C	0	30	2	
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
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
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10		100	3.2
9002.2	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200	1500	C	1500	6
9002.2	A4 - pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10		50	3.1
9002.2	A5 - oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30	R	100	D
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	50		300	D
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanofval	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	30	C	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

**VERBEELDING**





**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- C Centrum
- GD Gemengd
- H Horeca

**Dubbelbestemmingen**

- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

- overig - bovenland
- wro-zone - ontheffingsgebied

**Functieaanduidingen**

- (b) bedrijf
- (co) cultuur en ontspanning
- (ga) garage
- (hs1a) horeca tot en met horecacategorie 1a
- (hs1b) horeca tot en met horecacategorie 1b
- (hs2a) horeca tot en met horecacategorie 2a
- (nv) nutsvoorziening
- (pg) parkeergarage
- (sb-swr) specifieke vorm van bedrijf - showroom
- (sh-2) specifieke vorm van horeca - 2
- (sh-3) specifieke vorm van horeca - 3
- (sh-4) specifieke vorm van horeca - 4
- (sm-kdv) specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
- (swr-chw) specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol
- (w) wonen

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Maatvoeringen**

- 8 maximale bouwhoogte (m)
- 65 maximale dakhelling (graden)
- 4.5 maximale goot- en bouwhoogte (m)

**VASTGESTELD**

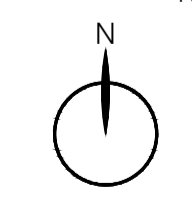
OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	27 juni t/m 7 augustus 2013
VASTSTELLING	26 sept. 2013
GEWUZZIGD	
DATUM PLOT	11-10-2013
USER	Wouf

Gemeente Lansingerland

**Bestemmingsplan**

"Centrum Berkel en Rodenrijs  
partiële eerste herziening"

IDN	NL.IMRO.1612.BP0089H01-VAST	FORMAAT	A1
WERKNR.	124.302.00	PROJECTMAP	
SCHAAL	1:1000	BESTAND	PO-BP-124302001-V1-VAST.dwg
DATUM	26 sept. 2013	BLAD	1 van 1
GETEKEND	whl		



**KuiperCompagnons**

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

Postadres: Postbus 13000 3004 HB Rotterdam  
Bezoekadres: Van Nolleweg 6000 3044 BC Rotterdam  
Telefoon: 010 433 00 99  
Fax: 010 404 56 69  
E-mail: kuiper@kuiper.nl  
Internet: www.kuiper.nl

