

## Gemeente Lansingerland

### Omgevingsplan "Hoefweg-Zuid 2016"



17 oktober 2017

Ontwerp



# Gemeente Lansingerland

## Omgevingsplan "Hoefweg-Zuid 2016"

---

### Voorontwerp

#### Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0164-ONTW

Datum: 17 oktober 2017

Werknummer: 704.305.00

#### In opdracht van

Gemeenschappelijke Regeling Bleizo

**KuiperCompagnons**  
Rotterdam

**Gemeente Lansingerland**  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



<b>Procedureoverzicht</b>			
	<b>Datum</b>	<b>Document</b>	<b>Opmerkingen</b>
<b>Concept</b>	november 2016	1 <sup>e</sup> concept	
	10 februari 2017	2 <sup>e</sup> concept	
<b>Voorontwerp</b>	26 april 2017		
<b>Ontwerp</b>	17 oktober 2017		
<b>Vaststelling</b>			

Projectleider GR Bleizo:

Nanne Zwiép

Projectleider gemeente:

Henk Koornneef

Projectleider KuiperCompagnons:

Rogier Begheyn



## Inhoudsopgave van de toelichting

<b>1.</b>	<b>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.	Voorgaande bestemmingsplannen	2
1.5.	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Milieueffectrapportage</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Alternatieven en varianten	5
2.3	Effecten	6
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>12</b>
3.1.	Inleiding en uitgangspunt	12
3.2.	Bestaande situatie	12
3.3	Ontwikkelingen	14
3.4.	Juridische aspecten	16
3.4.1	Inleiding	16
3.4.2	Regels	16
3.4.4.	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	21
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>22</b>
4.1.	Rijksbeleid	22
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	22
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening (2012)	23
4.1.4.	Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen (2011)	23
4.2	Provinciaal beleid	23
4.2.1.	Provinciale Structuurvisie	23
4.2.2.	Verordening Ruimte	24
4.2.3.	Programma Ruimte	25
4.3.	Intergemeentelijk beleid	27
4.3.1.	Stedenbaan	27
4.3.2.	Rapport 'Ontwikkeling Bleizo; van plan naar strategie'	27
4.3.3.	Convenant Realisatie Windenergie Stadsregio Rotterdam (2012)	28
4.3.4.	Agenda Kantoren MRDH 2015-2025	28
4.4.	Gemeentelijk beleid	29
4.4.1.	Structuurvisie Lansingerland (2010)	29
4.4.2.	Lansingerland beweegt, visiedocument verkeer en vervoer 2009 - 2020	30
4.4.3.	Economische visie 2011-2016	30
4.4.4.	Nota parkeren Lansingerland en Nota parkeernormen	30
4.4.5.	Welstandsnota	31
4.4.6.	Nota Cultuurhistorie Plus	32
4.4.7.	Ruimtelijk economische visie "Horeca in Lansingerland"	32

<b>5. Natuur</b>	<b>33</b>
5.1. Kader	33
5.1.1 Soorten	33
5.1.2 Natura 2000	34
5.2 Onderzoek en conclusie	34
<b>6. Water</b>	<b>37</b>
6.1. Kader	37
6.1.1. Europees en rijksbeleid	37
6.1.2. Provinciaal beleid	38
6.1.3. Beleid waterbeheerder	38
6.1.4. Gemeentelijk beleid	39
6.2. Onderzoek	40
6.3. Conclusie	45
<b>7. Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>47</b>
7.1. Archeologie	47
7.1.2. Onderzoek en conclusie	47
7.2. Cultuurhistorie	48
<b>8. Milieu</b>	<b>51</b>
8.1. Algemeen	51
8.2. Bodemkwaliteit	51
8.2.1 Kader	51
8.2.2 Onderzoek en conclusie	51
8.3. Akoestische aspecten	52
8.3.1 Kader	52
8.3.2 Onderzoek en conclusie	53
8.4 Luchtkwaliteit	54
8.4.1 Kader	54
8.4.2 Onderzoek en conclusie	55
8.5. Milieuzonering	55
8.5.1 Kader	55
8.5.2 Onderzoek en conclusie	55
8.6. Externe veiligheid	56
8.6.1. Kader	56
8.6.2 Onderzoek en conclusie	58
8.7. Overige belemmeringen	60
8.8. Duurzaamheid	63
8.8.1. Kader	63
8.9 Mobiliteit	64
<b>9 Uitvoerbaarheid</b>	<b>67</b>
9.1 Economische uitvoerbaarheid	67
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
9.3 Handhavingsaspecten	67



<b>10. Procedure</b>	<b>69</b>
10.1 Voorbereidingsfase	69
10.2 Ontwerpfase	69
10.3 Vaststellingsfase	69

#### **Separate bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1:** Milieueffectrapport 'Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016', Antea Group, projectnr.: 403968, d.d. 17 oktober 2017
- Bijlage 2:** Natuurtoets Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016, Antea Group, projectnr.: 403968, d.d. 2 maart 2017
- Bijlage 3:** Rapport betreffende een historisch onderzoek projectlocatie Bleizo (Hoefweg – Zuid 2016) te Bleiswijk, IDDS, kenmerk: 1509H579/GGE/rap1, d.d. 23 juni 2016
- Bijlage 4:** Deelonderzoek wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai Omgevingsplan 'Hoefweg-Zuid 2016', KuiperCompagnons, kenmerk: 704.305.00, d.d. 13 oktober 2017
- Bijlage 5:** Deelonderzoek luchtkwaliteit Omgevingsplan 'Hoefweg-Zuid 2016', KuiperCompagnons, kenmerk: 704.305.00, d.d. 13 oktober 2017
- Bijlage 6:** Notitie Hoefweg-Zuid – Bedrijven en milieuzonering, KuiperCompagnons, werknummer 704.305.00, d.d. 1 maart 2017
- Bijlage 7:** Verkeersonderzoek Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016, Antea Group, projectnr.: 403968, d.d. 4 september 2017
- Bijlage 8:** Toets ladder voor duurzame verstedelijking Hoefweg-Zuid, Stec Groep, d.d. 25 april 2017
- Bijlage 9:** QRA Hoefweg Zuid te Bleiswijk, Arcadis, d.d. 7 februari 2017
- Bijlage 10:** Notitie trefkansen leidingen MER Hoefweg Zuid, Antea group, projectnr. 403968, d.d. 8 februari 2017
- Bijlage 11:** Nota inspraak en overleg, gemeente Lansingerland, d.d. 17 oktober 2017



## 1. Inleiding

### 1.1. Bij het plan behorende stukken

Het omgevingsplan "Hoefweg-Zuid 2016" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is – net zoals in een bestemmingsplan - 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 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

### 1.2. Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend omgevingsplan van de gemeente Lansingerland biedt een juridisch-planologische regeling voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Hoefweg-Zuid, inclusief de aangrenzende infrastructuur. De gemeente Lansingerland heeft bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid een aanvraag ingediend voor de experimentstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw). Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (14<sup>e</sup> tranche) is op 12 oktober 2016 in werking getreden, waarna op 28 oktober 2016 de status als experiment is verkregen. Deze status maakt het mogelijk om voor het gebied een zogeheten 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' ofwel een omgevingsplan vast te stellen. Zo'n bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (of omgevingsplan) kan, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, al gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Belangrijke mogelijkheden zijn de toepassing van een planperiode van 20 jaar in plaats van 10 jaar en het faseren van de onderzoekslasten.

Een omgevingsplan past beter bij de organische ontwikkelingsrichting van Hoefweg-Zuid en de meer faciliterende rol van de gemeente. Het voorliggende omgevingsplan voorziet dan ook in een functionele verruiming ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, teneinde meer flexibiliteit te creëren. De ambitie voor Hoefweg-Zuid is de ontwikkeling van een gebied waar ruimte is voor diverse functies (bedrijven, leisure, kantoren, maatschappelijke functies, evenementen, e.a.). Flexibiliteit is dan ook een cruciaal uitgangspunt voor de planvorming. Met name omdat op voorhand niet duidelijk is welke activiteiten zich in het gebied kunnen en willen vestigen.

Tot slot wordt met het voorliggende omgevingsplan voldaan aan de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening, die gemeenten verplicht bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren.

### 1.3. Ligging en begrenzing plangebied

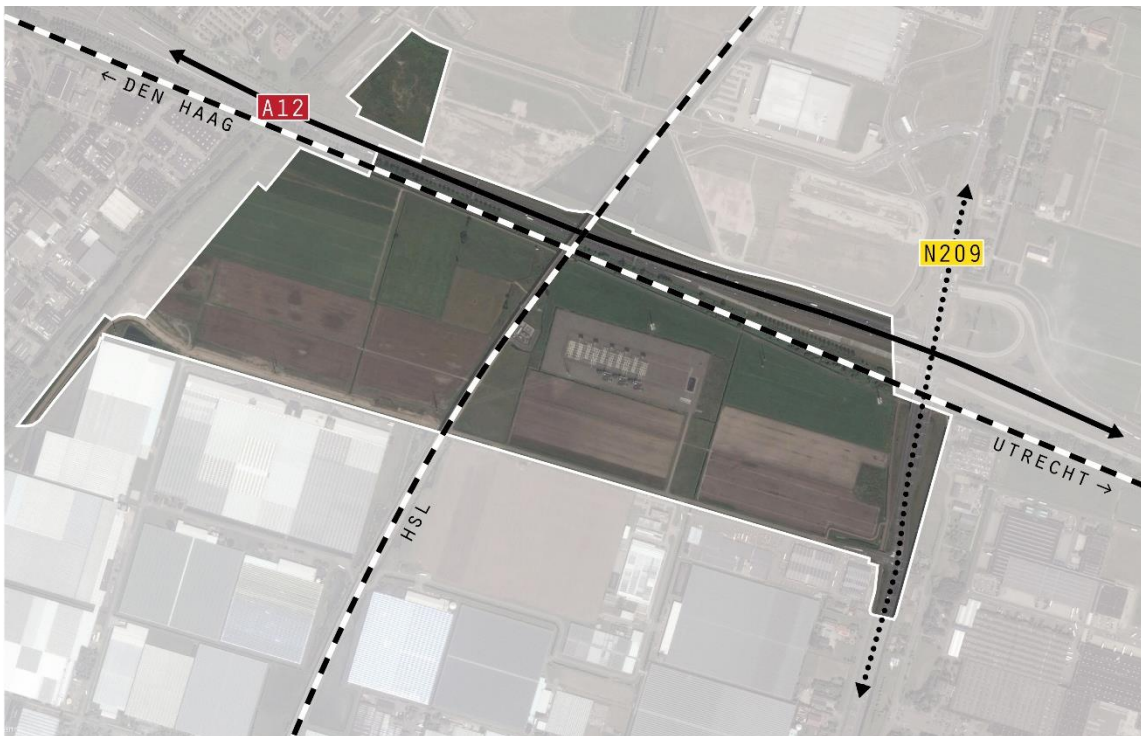
Het plangebied ligt ten noorden van de kern Bleiswijk, in het noordoostelijke deel van de gemeente Lansingerland, ten noorden van de kassen in de Overbuurtse polder (onderdeel van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland). Het plangebied ligt tegen de gemeentegrens met Zoetermeer aan. Ten westen van het plangebied zijn - in Zoetermeer - de bedrijventerreinen Lansinghage en Brinkhage gelegen, met ten noorden daarvan het Sportpark Burgemeester van Tuyll. Ten noorden van het plangebied (in Lansingerland) is het bedrijventerrein Prisma gelegen. Ten oosten van het plangebied (in Lansingerland) is het veilingterrein van Flora Holland gelegen.

<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.

Het plangebied wordt begrensd door:

- Aan de noordzijde: de A12, en door een klein gedeelte ten oosten van de Vervoersknoop;
- Aan de oostzijde: de N209 (de Hoefweg);
- Aan de zuidzijde: de Verlengde Laan van Mathenesse en de N209;
- Aan de westzijde: de gemeentegrens met Zoetermeer.

De globale begrenzing van het plangebied is in de afbeelding 1.1 weergegeven. De plangrens is afgestemd op de plangrens van het bestemmingsplan voor de Vervoersknoop. De westelijke strook met de verkeersfunctie die aan de zuidzijde van Hoefweg-Zuid is meegenomen in het voorliggende plangebied, komt voort uit de aansluiting van de Verlengde Laan van Mathenesse, die de N209 en N470 met elkaar verbindt. De oostelijke strook met de verkeersfunctie die is meegenomen in dit plangebied, komt voort uit het gegeven dat voor dit deel van de N209 nog geen actueel bestemmingsplan geldt. Dit plandeel lift dus mee in het voorliggende plan. In het plandeel ten noorden van de A12, dus ten noordoosten van de Vervoersknoop, is eveneens een functieverruiming van het voorgaande bestemmingsplan gewenst. Daarom worden deze gronden ook meegenomen in het voorliggende omgevingsplan.



Afbeelding 1.1: globale ligging van het plangebied

#### 1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

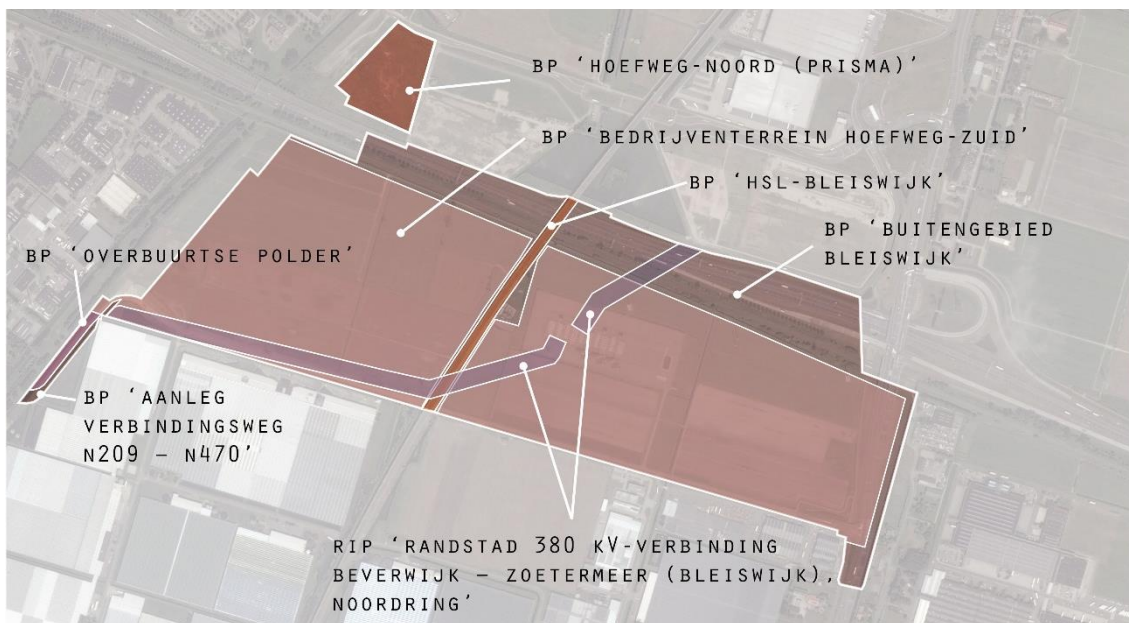
Met dit voorliggende omgevingsplan worden de hierna genoemde plannen (geheel of gedeeltelijk) vervangen, in volgorde van vaststelling:

Plan	Vastgesteld
Bestemmingsplan "Buitengebied Bleiswijk"	11-05-1970
Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid"	11-03-1999

Bestemmingsplan "HSL-Bleiswijk"	11-05-1999
Bestemmingsplan "Nieuwe Hoefweg (N209)"	09-11-2004
Bestemmingsplan "Overbuurtse polder"	23-11-2006
Vrijstelling artikel 19.1 WRO "Hoogspanningstation Hoefweg-Zuid"	2008
Inpassingsplan "Randstad 380 kV-verbinding Wateringen – Zoetermeer (de Zuidring)"	28-08-2009
Projectbesluit "Drie windtrackmasten aan de zuidzijde van de A12"	17-02-2010
Inpassingsplan "Randstad 380 kV-verbinding Beverwijk - Zoetermeer (Bleiswijk), Noordring"	03-09-2012
Bestemmingsplan "Hoefweg-Noord (Prisma)"	18-07-2013

Het voorgaande plan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" uit 1999 bevatte reeds een bedrijfsbestemming voor Hoefweg-Zuid, maar die zag voornamelijk op agro-gerelateerde bedrijvigheid. In het voorgaande plan wordt deze bedrijfsbestemming verruimd, waardoor ook andere bedrijvigheid zich op Hoefweg-Zuid kan vestigen. Deze verruiming naar andere bedrijvigheid was ook al voorzien in het bestemmingsplan "Hoefweg-Zuid (Bleizo)", dat is vastgesteld op 18 juli 2013. Dit bestemmingsplan is echter bij uitspraak d.d. 24 december 2014 van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State vernietigd, omdat ten onrechte geen plan-MER was gemaakt. In het voorliggende plan wordt deze verruiming opnieuw gefaciliteerd en wordt deze verruimd met onder meer kantoor- en leisurfuncties.

Afbeelding 1.2. geeft een overzicht weer van de voorgaande plannen ter plaatse van het plangebied. Met dit omgevingsplan worden de voorgaande bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid' en 'Aanleg verbindingsweg N209 – N470' geheel vervangen. De overige bestemmingsplannen en het inpassingsplan worden slechts gedeeltelijk vervangen.



Afbeelding 1.2: voorgaande plannen ter plaatse van het plangebied

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Lansingerland. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Archeologie en cultuurhistorie'. In de hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 wordt de procedure beschreven.

## 2 Milieueffectrapportage

### 2.1 Inleiding

De ontwikkeling van Hoefweg-Zuid is van een dusdanige omvang dat een milieueffectrapportage (MER)<sup>2</sup> is opgesteld, bedoeld om de keuzes in de besluitvorming van een goede milieufweging te voorzien. Het MER is als bijlage 1 bij het omgevingsplan opgenomen. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de alternatieven en varianten, de effecten en het voorkeursalternatief beknopt beschreven. Voor de volledige afweging wordt korthedshalve verwezen naar het MER.

### 2.2 Alternatieven en varianten

In een MER is het verplicht alle 'redelijkerwijs te beschouwen alternatieven' te onderzoeken op milieueffecten. Met alternatieven wordt bedoeld op grote verschillen in de wijze waarop de voorgenomen activiteiten gerealiseerd kunnen worden.

De milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling worden voor het grootste deel bepaald door de extra verkeersgeneratie. Het milieueffectrapport dient daarom een goede analyse van de verkeersaantrekkende werking te bevatten. Op basis van deze analyse worden de verkeers-, geluids- en luchtkwaliteits- en stikstofeffecten inzichtelijk gemaakt in het MER. Tevens worden de milieueffecten van de overige milieuaspecten onderzocht in het MER.

Daarnaast bepaalt de invulling van het gebied met verschillende functies, die enerzijds milieubelastend (zoals bedrijven) en anderzijds milieugevoelig (zoals scholen, gezondheidscentra en hotels) kunnen zijn de verschilleffecten. Een analyse van de benodigde afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is daarom tevens van belang. In het MER komen drie verschillende alternatieven aan de orde, met als basis het planscenario en twee varianten op het planscenario. De volgende drie varianten worden onderscheiden:

#### *Alternatief 1: Planscenario*

In het Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016 wordt een functiemix mogelijk gemaakt van bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke functies, leisure en sport, horeca en evenementen. Gezien de mogelijke variaties in het programma is de meest voor de hand liggende keuze voor de te onderzoeken alternatieven om als eerste een planscenario met een maximale invulling van het gebied te bepalen.

#### *Alternatief 2: Variant verkeer*

Dit alternatief is ontwikkeld op basis van een iteratief proces in relatie tot het verkeersonderzoek. Uit het iteratieve proces is naar voren gekomen dat het maximale programma beter past op het wegennet, wanneer al het verkeer ten zuiden van de A12 naar de oostzijde wordt ontsloten. Deze variant bevat hetzelfde maximale programma als het planscenario, maar andere verkeersafwikkelingseffecten.

#### *Alternatief 3: Variant milieu*

De milieueffecten van de voorgenomen ontwikkelingen variëren daarnaast met name door de locatie van de nieuwe milieugevoelige objecten binnen het plangebied (scholen, gezondheidscentra en ook hotels) ten opzichte van de locatie van milieubelastende activiteiten (bedrijvigheid).

---

<sup>2</sup> Milieueffectrapport 'Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016', Antea Group, projectnr.: 403968, d.d. 17 oktober 2017

## 2.3 Effecten

De effectenbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling voor het planscenario in 2027 is als volgt samen te vatten:

Thema	Aspect	Beoordelingscriterium	Referentie	Plan scenario
Verkeer	Verkeersstructuur en –afwikkeling	Effecten op verkeersstructuur	0	0
		Effecten op verkeersafwikkeling	0 / -	-
	Openbaar vervoer	Effecten op gebruik van openbaar vervoer	+	++
	Langzaam verkeer	Effecten op gebruik langzaam verkeer	0	+
	Verkeersveiligheid	Wijziging in de verkeersveiligheid	0	0
	Parkeren	Effecten op mogelijkheden voor parkeren	0	0
Geluid	Industrielawaai	Effecten van Industrielawaai op woningen	0	0/-
	Wegverkeerslawaai	Effecten van wegverkeerslawaai op woningen	0	0
	Cumulatieve geluidbelasting	Effecten van cumul. belasting op woningen	0	0
Luchtkwaliteit	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Effecten op concentraties stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	0	0
	Fijn stof (PM10 en PM2,5)	Effecten op concentraties fijn stof (PM <sub>10</sub> en PM <sub>2,5</sub> )	0	0
Externe veiligheid		Omvang plaatsgebonden risico	0	0
		Omvang groepsrisico	0	0 / -
Gezondheid	Gezondheid	Veranderingen in gezondheidskwaliteit geluid	0	0
		Veranderingen in gezondheidskwaliteit lucht	0	0
	Blootstelling aan magneetvelden	Blootstelling aan magneetvelden van hoogspanningslijnen en transformatorstation	0	0
Bedrijven en milieuzonering	Bedrijven en milieuzonering	Effecten van bedrijvigheid op woon- en leefklimaat van gevoelige objecten	0	0
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Cultuurhistorie	Effecten op historisch geograf./bouwkundige waarden	0	0
	Archeologie	Effecten op archeologische waarden	0	-
	Landschap	Effecten op landschapstypen en –structuren	0	+
		Effecten op ruimtelijk-visuele kwaliteit	0	+
Bodem en water	Bodem	Effecten op de bodemopbouw	0	0
		Effecten op maaiveldhoogte en grondverzet	0	0
		Effecten op bodemkwaliteit	0	0
	Water	Effecten op oppervlaktewater	0	0
		Effecten op grondwater	0	0
		Effecten op waterkwaliteit	0	0
		Effecten op waterveiligheid	0	0
Natuur	Natura 2000	Kans op significant negatieve effecten op Natura 2000	0	0
	Natuur Netwerk Nederland	Kans op effecten op Natuurnetwerk Nederland	0	0
	Beschermde soorten	Kans op aantasting leefgebieden beschermde soorten	0	0 / -
	Zorgvuldig ruimtegebruik	Meervoudig, intensief ruimtegebruik en flexibiliteit	0	+



Duurzaamheid	Energie-opwekking en gebruik	Toepassing van duurzame energiebronnen	0	++
		Duurzaam energiegebruik	0	++
	Openbare ruimte en nutsfuncties	Duurzame inrichting openbare ruimte en nutsfuncties	0	0 / +
Hinder tijdens aanleg	Trillingen	Effecten op trillingen	0	0 / -
	Licht	Effecten op duisternis	0	0
	Kabels en leidingen	Effecten op kabels en leidingen	0	0

Tabel 0: Effectenbeoordeling planscenario

Uit de effectenbeoordeling van het planscenario blijkt dat de gebiedsontwikkeling tot zowel positieve als negatieve effecten leidt. Het extra verkeer als gevolg van de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid heeft negatieve effecten op de verkeersafwikkeling. Reeds in de referentiesituatie is sprake van verkeersafwikkelingsproblemen aan de westzijde van het plangebied via de N470. Maatregelen zijn nodig om deze verkeersknelpunten reeds in de referentiesituatie op te lossen. Het planscenario heeft (zeer) positieve effecten op het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer vanwege de nabije ligging van het OV-knooppunt Lansingerland-Zoetermeer.

De effecten van het planscenario op geluid voor wegverkeerslawaaai zijn dermate beperkt dat deze neutraal zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. In het plangebied zijn geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen aanwezig. Alleen voor wat betreft industrielawaai is er een beperkte toename. Deze toename valt weg bij de gecumuleerde geluidbelasting. De geluidbelasting is reeds hoog in het studiegebied, maar wijzigt voor omwonenden in zeer beperkte mate als gevolg van de ontwikkeling Hoefweg-Zuid. De concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen als gevolg van het planscenario eveneens niet of nauwelijks toe.

De effecten van het planscenario op externe veiligheid zijn beperkt. Geen van de risicobronnen heeft een PR  $10^{-6}$  contour die over toekomstige (beperkt) kwetsbare objecten komt te vallen. Het plaatsgebonden risico is daarom neutraal beoordeeld. Het groepsrisico van de A12 neemt licht toe. Het alternatief planscenario scoort daarom licht negatief voor het groepsrisico.

De effecten van het planscenario op gezondheid zijn beperkt vanwege de afwezigheid van woningen in het gebied, en zijn daarom neutraal (0) beoordeeld.

De gebiedsontwikkeling leidt tot positieve effecten op het landschap. De hoogteaccenten, bestaande uit moderne stedelijke voorzieningen, langs de A12 versterken de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De effecten op bodem en water zijn alle neutraal beoordeeld. De effecten op natuur zijn eveneens beperkt. Als gevolg van de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied zal de gebiedsontwikkeling leiden tot enige tijdelijke verstoring. Met de uitvoering van mitigerende maatregelen worden de effecten voorkomen of beperkt.

De gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid heeft zeer positieve effecten op en kansen voor de toepassing van duurzame energie-opwekking en gebruik. Ook de openbare ruimte wordt duurzaam ingericht met een groenzone, dit effect is licht positief beoordeeld.

De hinder tijdens de aanleg is vanwege mogelijke trillingen licht negatief beoordeeld. Omwonenden bevinden zich niet in het plangebied.

*Planscenario: variant Verkeer*

De effectenbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling voor het planscenario met de variant verkeer in 2027 is als volgt samen te vatten:

Thema	Aspect	Beoordelingscriterium	Referentie	Plan scenario	Variant verkeer
Verkeer	Verkeersstructuur en –afwikkeling	Effecten op verkeersstructuur	0	0	0 / +
		Effecten op verkeersafwikkeling	0	-	-
	Openbaar vervoer	Effecten op gebruik van openbaar vervoer	0	++	++
	Langzaam verkeer	Effecten op gebruik langzaam verkeer	0	+	+
	Verkeersveiligheid	Wijziging in de verkeersveiligheid	0	0	0
	Parkeren	Effecten op mogelijkheden voor parkeren	0	0	0
Geluid	Industrielawaai	Effecten van Industrielawaai op woningen	0	0 / -	0 / -
	Wegverkeerslawaai	Effecten van wegverkeerslawaai op woningen	0	0	0
	Cumulatieve geluidbelasting	Effecten van cumulatieve geluidbelasting op woningen	0	0	0
Luchtkwaliteit	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Effecten op concentraties stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	0	0	0
	Fijn stof (PM10 en PM <sub>2,5</sub> )	Effecten op concentraties fijn stof (PM <sub>10</sub> en PM <sub>2,5</sub> )	0	0	0
Gezondheid	Gezondheid	Veranderingen in gezondheidskwaliteit geluid	0	0	0
		Veranderingen in gezondheidskwaliteit lucht	0	0	0
	Blootstelling aan magneetvelden	Blootstelling aan magneetvelden van hoogspanningslijnen en transformatorstation	0	0	0

Tabel 2.2: Integrale effectenbeoordeling planscenario: variant Verkeer

Uit de effectenbeoordeling van de variant verkeer komt naar voren dat de verschilleffecten tussen het planscenario en de variant verkeer (met sturing) beperkt zijn. Het planscenario past op het wegennet, mits het autoverkeer conform de variant verkeer via de oostzijde van het plangebied wordt ontsloten. Aandachtspunt blijven de kruispunten en wegvakken aan de westzijde van het plangebied, waar reeds in de referentiesituatie sprake is van overbelasting gedurende de spitsperiode. Sturing van het verkeer richting het oosten via de N209 en monitoring van deze kruispunten en wegvakken aan zowel de west- als oostzijde wordt aanbevolen om de belasting in de avondspitsperiode te kunnen beoordelen.

De verschilleffecten tussen het planscenario en de variant verkeer van de verkeersgerelateerde aspecten geluid, lucht en gezondheid zijn niet of nauwelijks waarneembaar. Deze effecten van variant verkeer zijn allen gelijk beoordeeld aan het planscenario.

*Planscenario: variant Milieu*

De effectenbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling voor het planscenario met de variant verkeer in 2027 is als volgt samen te vatten:

Thema	Aspect	Beoordelingscriterium	Referentie	Plan scenario	Variant milieu
Geluid	Industrielawaai	Effecten van industrielawaai op geluidgevoelige objecten	0	0	0
	Wegverkeerslawaai	Effecten van wegverkeerslawaai op geluidgevoelige objecten	0	0	--
	Cumulatieve geluidbelasting	Effecten van cumulatieve geluidbelasting op geluidgevoelige objecten	0	0	--
Lucht-kwaliteit	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Effecten op concentraties stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	0	0	-
	Fijn stof (PM <sub>10</sub> en PM <sub>2,5</sub> )	Effecten op concentraties fijn stof (PM <sub>10</sub> en PM <sub>2,5</sub> )	0	0	0 / -
Externe veiligheid	Externe veiligheidsrisico's	Omvang plaatsgebonden risico	0	0	0
		Omvang groepsrisico	0	0/-	0/-
Gezondheid	Gezondheid	Veranderingen in gezondheidskwaliteit geluid	0	0	-
		Veranderingen in gezondheidskwaliteit lucht	0	0	0 / -
		Blootstelling aan magneetvelden van hoogspanningslijnen en transformatorstation	0	0	
Bedrijven en milieu-zonering	Bedrijven en milieu-zonering	Effecten van bedrijvigheid op woon- en leefklimaat van gevoelige objecten	0	0	0

Tabel 2.3: Integrale effectenbeoordeling planscenario: variant Milieu

Uit de effectenbeoordeling van de variant milieu komt naar voren dat het wegverkeerslawaai op de nieuwe milieugevoelige objecten tot zeer negatieve effecten leidt. Dit vanwege de hoge geluidbelasting als gevolg van de A12 en de spoorlijnen. Mitigerende maatregelen zijn nodig om een acceptabel geluidklimaat te realiseren, zoals een dove gevel aan de nieuwe milieugevoelige functies aan de noordzijde en mogelijk ook aan de oost- en westzijde (afhankelijk van de afstand van de functie tot de HSL).

Gezien de relevante toename van NO<sub>2</sub>, overigens wel ver onder de grenswaarden, zijn de effecten van de variant milieu op NO<sub>2</sub> licht negatief beoordeeld. Gezien de lichte toename van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> maar eveneens ver onder de grenswaarden zijn de effecten van de variant milieu op PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ook licht negatief beoordeeld.

Verder blijkt uit de effectenstudie dat nieuwe gevoelige objecten naast bedrijfsfuncties mogelijk zijn, indien de richtafstanden van de VNG-zonering worden gehanteerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij realisatie van een nieuwe gevoelige functie naast een bedrijfsfunctie met categorie 4.2 een

richtafstand van 200 meter geldt. In het omgevingsplan wordt een spelregel opgenomen dat voor nieuwe gevoelige functies de afstanden conform VNG-zonering dienen te worden gehanteerd.

Indien milieugevoelige bestemmingen (zoals scholen, hotels en een gezondheidscentrum) worden gerealiseerd in het gebied Hoefweg-Zuid, worden de planologische mogelijkheden voor bedrijfsfuncties in een deel van het gebied wel sterk beperkt.



### 3. Planbeschrijving

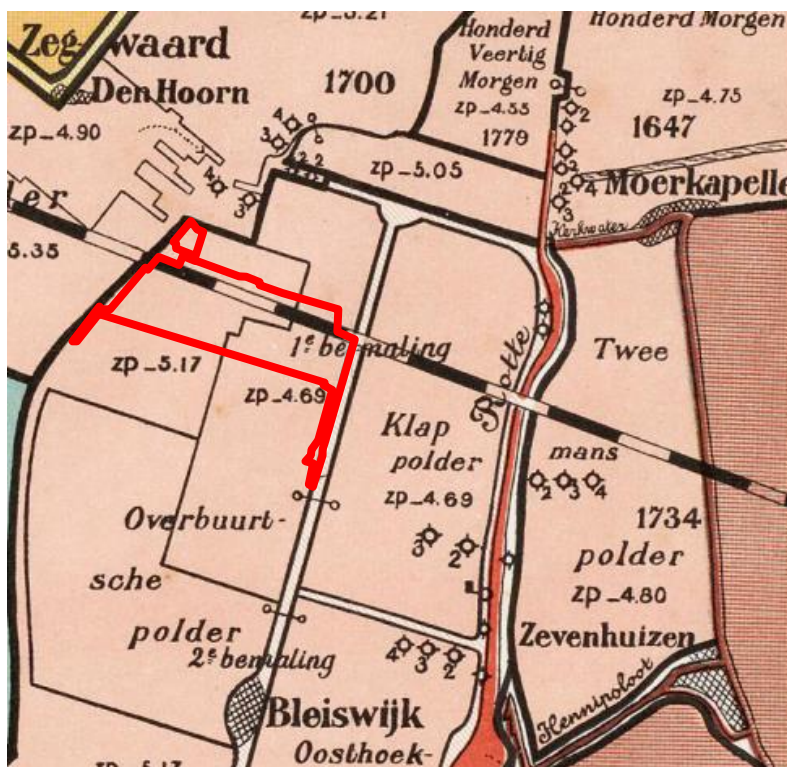
#### 3.1. Inleiding en uitgangspunt

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden van het te ontwikkelen bedrijventerrein Hoefweg-Zuid. Ter plaatse vigeert thans een bestemmingsplan dat voorziet in (agro-gelieerde) bedrijvigheid. Deze bestemming wordt in het voorliggende omgevingsplan gecontinueerd – in die zin is het plan conserverend - en uitgebreid met de mogelijkheid om ook andere (niet agro-gerlieerde) bedrijvigheid, kantoren en leisure te realiseren. Dit betreft een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van voorgaande plannen.

#### 3.2. Bestaande situatie

##### **Ontstaansgeschiedenis**

Het plangebied is gelegen in een veengebied waar in de 15<sup>e</sup> eeuw de eerste ontginningen hebben plaatsgevonden. De ontginningen van de Hollandse veengebieden startten rond 1100. De groei van de steden rondom Bleiswijk na de Middeleeuwen heeft er voor gezorgd dat er bij Bleiswijk veen werd afgegraven om turf van te maken. Deze turf werd via de Rotte naar Rotterdam vervoerd. De eerste nederzettingen in de regio stammen uit de 15<sup>e</sup> eeuw. Halverwege de 17<sup>e</sup> eeuw was de gehele regio – door het afgraven van het veen – veranderd in een groot plassengebied en startte men met de eerste droogmakerijen.



Afbeelding 3.1.: het plangebied op de polderkaart van W.H. Hoekwater uit 1901

De nieuwe polders werden bemalen via een systeem van boezemkanalen die in een ring om de nieuwe polder lagen. Via sloten en tochten werd het water uit de polder afgevoerd naar een boezemkanaal dat voor de verdere afvoer van het polderwater zorgde). Deze ontstaansgeschiedenis

valt in de huidige ruimtelijke structuur van het gebied nog steeds af te lezen. De N209 / Hoefweg, welke ten oosten van het plangebied loopt, is feitelijk het oude noord-zuidlopende en verhoogd liggende veenlint, dat lange tijd de enige bebouwingsas in het gebied vormde. De verkaveling van het gebied is vrij grootschalig van aard. Het gebied heeft vanaf die tijd een agrarische functie gehad.

In 1870 werd de spoorlijn geopend die thans in het plangebied ligt. Het betreft het traject Gouda – Den Haag, als zijtak van de in 1855 geopende spoorlijn Utrecht – Rotterdam. Het deel van de A12 tussen Den Haag en Utrecht (verkeersplein Oudenrijn) is in de jaren 1933 – 1940 aangelegd en is daarmee de oudste autosnelweg van Nederland. De Hogesnelheidslijn Schiphol – Antwerpen is tussen 2000 en 2006 aangelegd.

### **Huidige situatie**

In de huidige situatie bestaat het voorliggende plangebied hoofdzakelijk uit landbouwgronden c.q. grasland. Het gebied is thans grotendeels onbebouwd en ligt ingeklemd tussen de Rijksweg A12, het kassengebied Oostland, bedrijventerrein Lansinghage (Zoetermeer) en de N209. Bovendien wordt het plangebied doorsneden door het tracé van de HSL en drie bovengrondse 380kV-verbindingen. De afbeeldingen 3.2. en 3.3. geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Afbeelding 3.2.: het plangebied gezien vanaf de A12 (in zuidelijke richting). In de verte zijn de kassen van de Overbuurtse polder zichtbaar. Links op de foto is het HSL-traject (ter plaatse verhoogd gelegen) zichtbaar (Bron: Google Streetview).



Afbeelding 3.3.: het plangebied gezien vanaf de N209 (in westelijke richting). Centraal in het gebied is het Elektriciteitsstation Bleiswijk zichtbaar. Rechts lopen de spoorlijn en de A12 (Bron: Google Streetview).

In het voorliggende plangebied is geen bebouwing aanwezig, behoudens het Elektriciteitsstation Bleiswijk. Het elektriciteitsstation kan gezien worden als de eerste vestiging op bedrijvenpark Hoefweg-Zuid en toont aan dat de ontwikkeling van het bedrijvenpark reeds gestart is. Het elektriciteitsstation is gebouwd in 2009 en vormt een belangrijke schakel in de nieuwe hoogspanningsverbinding dwars door de Randstad: het project "Randstad 380 kV". Ten noorden van het station ligt de 'noordring' van het project (Bleiswijk – Beverwijk) en ten zuiden van het station de 'zuidring' (Wateringen – Bleiswijk). Het station is bereikbaar vanaf de Verlengde Laan van Mathe- nesse.

In het gebied zijn verder diverse watergangen aanwezig, waaronder bermsloten langs de A12 en kavelscheidende sloten tussen de verschillende landbouwpercelen (strokenverkaveling).

### 3.3 Ontwikkelingen

#### ***Algemeen***

In het plangebied wordt het project Hoefweg-Zuid ontwikkeld. Hoefweg-Zuid is een gezamenlijke ontwikkeling van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland, in samenwerking met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Het project Hoefweg-Zuid bestaat uit de ontwikkeling van de Vervoersknoop en de ontwikkeling van het gebied Hoefweg-Zuid. De Vervoersknoop is geregeld in een separaat bestemmingsplan, het voorliggende omgevingsplan regelt de ontwikkeling van het gebied Hoefweg-Zuid.

#### ***De identiteit van Hoefweg-Zuid***

Hoefweg-Zuid staat voor twee uitdagingen: het ontwikkelen van een regionaal en multimodaal vervoersknooppunt, alsmede de omgeving waarin het knooppunt tot bloei moet komen. Op de grens van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland, langs de rijksweg A12 en de spoorlijn Den Haag - Utrecht, levert Hoefweg-Zuid middels de Vervoersknoop (buiten het plangebied gelegen) een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid van de Randstad. P+R-faciliteiten zorgen voor een snelle overstap van fiets en auto naar trein, Randstadrail en de bus. Bovendien verbindt Hoefweg-Zuid bestaande woon- en werklocaties met elkaar en met (bestaande en nieuwe) centra van werk-, recreatie- en vrijetijdsvoorzieningen.

Hoefweg-Zuid krijgt een duurzaam karakter. Parallel aan de ontwikkeling van de Vervoersknoop is er veel aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik en voor de levenscyclus van gebieden. Meervoudig slaat op de ambitie om meerdere functies van dezelfde ruimte gebruik te laten maken. Onder andere door te stapelen, maar ook door het gebruik van de ruimte in de tijd af te laten wisselen. Deze afwisseling is ook opgenomen in het programma van Hoefweg-Zuid (zie alinea hierna).

#### ***Het beoogde programma***

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid' is binnen het plangebied ruimte voor de ontwikkeling van 57 hectare agro-gelieerde bedrijvigheid. Het bestemmingsplan 'Hoefweg-Noord' (ten noorden van de A12) maakt nog eens 3,7 hectare reguliere bedrijvigheid (in categorie 3.1) mogelijk.

Uitgangspunt voor dit omgevingsplan is het continueren van de bestaande rechten, met dien verstande dat het agro-gelieerde karakter komt te vervallen. Dat betekent dat er naast agro-gelieerde



bedrijvigheid tevens ruimte wordt geboden aan reguliere bedrijven. In het gebied ten westen van de HSL wordt – naast bedrijvigheid - tevens ruimte geboden aan de volgende hoofdfuncties:

- grootschalige leisure (maximaal 37,4 hectare); en,
- kantoren (maximaal 9.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak).

Dit heeft als gevolg dat de (thans vigerende) bedrijfsbestemming voor het westelijke deel van het plangebied deels komt te vervallen. Het gaat daarbij om het gebied rondom de vervoersknoop. In totaal gaat het om 4,6 hectare agro-gelieerde bedrijvigheid (Hoefweg-Zuid) en 3,7 hectare reguliere bedrijvigheid (Hoefweg-Noord). Daarmee wordt de toekomstige oppervlakte aan bedrijventerrein teruggebracht van circa 61 hectare tot 52,7 hectare.

Binnen het westelijke deel van het plangebied wordt zoals gezegd ruimte geboden aan de ontwikkeling van grootschalige leisurevoorzieningen en kantoren (hoofdfuncties). Om van grootschalige leisurevoorzieningen te kunnen spreken, is aan deze voorzieningen een minimum (grond)oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup> gekoppeld. Het totale brutovloeroppervlak van grootschalige leisurevoorzieningen (inclusief ondersteunende functies) mag niet meer dan 400.000 m<sup>2</sup> bedragen. Voor kantoren geldt een maximum van 9.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

In aanvulling op het voorgaande biedt het voorliggende omgevingsplan de mogelijkheid om de voorgenoemde hoofdfuncties te combineren met de volgende (ondergeschikte) functies:

- horecavoorzieningen, mits deze aantoonbaar gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie;
- kleinschalige leisurefuncties (cultuur en ontspanning, sport en recreatie) met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- maatschappelijke voorzieningen, mits deze aantoonbaar gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie;
- detailhandel, mits deze detailhandelsvoorzieningen aantoonbaar gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie;
- een P+R-voorziening; en,
- bedrijfsgebonden kantoren.

Het voorgenoemde programma is gebaseerd op een rapport van de Stec Groep<sup>3</sup>, waarin de behoefte aan de voorgenoemde functies is aangetoond. Dit rapport is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

Mogelijk worden er in de toekomst windturbines en een railterminal op bedrijventerrein Hoefweg-Zuid gerealiseerd. De railterminal kan worden voorzien van een afslag op het hoofdrailnetwerk bij Klappolder en een oprit bij Hoefweg-Zuid. Aan de railterminal wordt tevens een overslagpunt gekoppeld. De ontwikkeling van de voorgenoemde voorzieningen is momenteel nog onzeker en derhalve niet mogelijk gemaakt in het voorliggende omgevingsplan. Op het moment dat de betreffende ontwikkelingen voldoende concreet zijn, zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

---

<sup>3</sup> Toets ladder voor duurzame verstedelijking Hoefweg-Zuid, Stec Groep, d.d. 25 april 2017

### 3.4. Juridische aspecten

#### 3.4.1 Inleiding

Omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, is het voorliggende omgevingsplan in juridische zin aan te merken als een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Zo'n bestemmingsplan kan, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, al gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. In deze nieuwe wet zal het bestemmingsplan worden vervangen door het omgevingsplan.

Het voorliggende omgevingsplan heeft de vorm van een 'globaal eindplan'. Dit betekent dat in het plan directe bestemmingen zijn opgenomen, op grond waarvan een rechtstreekse bouwtitel geldt. De bestemmingen hoeven dus niet eerst nog uitgewerkt of gewijzigd te worden. De belangrijkste bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Gemengd" zijn globaal van aard. Dat betekent dat grote delen van het plangebied zijn bestemd als "Bedrijventerrein" of "Gemengd", zonder dat daaraan een concrete verkaveling of indeling ten grondslag ligt. Daarmee heeft het voorliggende plan een zeer flexibel karakter, dat inspeelt op de behoefte vanuit de maatschappij, waarbij er ruimte wordt gegeven aan een organische gebiedsontwikkeling.

Voorliggend omgevingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke Modelplanregels, versie 3.5, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

#### 3.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

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

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgescreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

##### ***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

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

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

### *Bedrijf - Nutsvoorziening*

Het bestaande Elektriciteitsstation Bleiswijk is voorzien van de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening". Hierin wordt de bestaande situatie van een toereikende bestemming voorzien. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een hoogspanningsstation en de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter. Voor de hoogspanningsmasten is een maximale hoogte bepaald van 60 meter.

### *Bedrijventerrein*

Het gebied ten oosten van de HSL is voorzien van de bestemming "Bedrijventerrein". Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Aldaar zijn uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn tevens bestemd voor bedrijfsgebonden ondersteunende detailhandel (met uitzondering van voedings- en genotmiddelen), kassen voor onderzoeks- en educatiedoeleinden, biovergistingsinstallaties, kleinschalige zelfstandige kantoren en bedrijfsgebonden kantoren.

In de bestemmingsomschrijving is tevens bepaald dat de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat er tot 1 januari 2022 geen grote bedrijfskavels tussen de 15.000 m<sup>2</sup> en 100.000 m<sup>2</sup> uitgegeven mogen worden.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter. In uitzondering op het voorgaande zijn hoogteaccenten tot maximaal 60 meter toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoogteaccenten'. In aanvulling daarop is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de grondoppervlakte van een bestaand bedrijfsgebouw en/of de footprint van een hoogteaccent met ten hoogste 10%.

In de specifieke gebruiksregels zijn beperkingen gesteld aan de oppervlakten van de verschillende toegestane functies, waaronder bedrijfsgebonden detailhandel, bedrijfsgebonden kantoren en zelfstandige kantoren. Een en ander is afgestemd op de provinciale Verordening Ruimte.

### *Gemengd – Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting*

Het gebied ten westen van de HSL is voorzien van de bestemming "Gemengd – Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting". Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Aldaar zijn uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De gronden zijn tevens bestemd voor grootschalige leisurevoorzieningen en kantoren, met de daarbij behorende stationsgerelateerde voorzieningen.

Ondergeschikt aan de voorgenoemde hoofdfuncties zijn de gronden tevens bestemd voor ondersteunende functies, waaronder horeca, kleinschalige leisure, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel (ten dienste van de grootschalige leisure), bedrijfsgebonden kantoren en P+R voorzieningen.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter.

In de specifieke gebruiksregels zijn maatvoeringseisen gesteld aan de oppervlakten van de verschillende toegestane functies. Zo dienen grootschalige leisurevoorzieningen een minimum (grond)oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup> te hebben. Het totale brutovloeroppervlak van grootschalige leisurevoorzieningen (inclusief ondersteunende functies) mag daarnaast niet meer dan 400.000 m<sup>2</sup> bedragen. Voor kantoren geldt een maximum van 9.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt zelfstandige horeca, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning toe te staan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast is wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maximale oppervlakte aan kantoorruimte te vergroten tot 50.000 m<sup>2</sup> b.v.o., mits de behoefte daarvan is aangetoond (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking).

#### *Groen – Parkeren*

De gronden ten noorden van het Elektricitetsstation Bleiswijk – parallel aan de A12 – zijn voorzien van de bestemming “Groen – Parkeren”. Deze gronden zijn bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Binnen de bestemming is de bouw van een reclamemast tot 30 meter toegestaan.

#### *Verkeer – Railverkeer*

De HSL en de spoorlijn Den Haag – Utrecht zijn voorzien van de bestemming “Verkeer – Railverkeer”, waarmee de bestaande situatie van een passende bestemming is voorzien. De gronden zijn bestemd voor een raillijn met bijbehorende sporen, bovenleiding, wissels en overige constructies, haltevoorzieningen zoals wachtruimtes voor passagiers en een voorzieningengebouw.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

#### *Verkeer – Wegverkeer*

In het plan zijn alleen wegen met een hoofdfunctie aanwezig: de rijksweg A12, de N209 / Hoefweg en de Verlengde Laan van Mathenesse. Deze wegen zijn voorzien van de bestemming “Verkeer – Wegverkeer”. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

#### *Leiding – Brandstof*

Voor de aanwezige brandstofleiding is de dubbelbestemming “Leiding – Brandstof” opgenomen. Het betreft een DPO-leiding P31. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding en daarmee tevens de externe veiligheid. In de regels is een differentiatie opgenomen naar leidingsoort, de overige leidingen worden hieronder besproken. Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de gasleiding dat toelaten. De leidingbeheerder wordt om advies gevraagd. Daarnaast dienen deze in overstemming te zijn met de onderliggende reguliere bestemming(en).

#### *Leiding – Hoogspanning*

Ter bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanning” opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Op de gronden met deze dubbelbestemming en mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspan-

ningsverbinding worden gebouwd. Daarnaast mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de belangen van de leiding niet onevenredig worden aangetast. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

#### *Leiding – Hoogspanningsverbinding*

Ter bescherming van de 380 kV hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de beheerder van de hoogspanningsverbinding om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

#### *Leiding – Riool*

Voor de aanwezige hoofdtransport rioolpersleidingen is de dubbelbestemming “Leiding – Riool” opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende hoofdpijleringen. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

#### *Leiding – Water*

Voor de aanwezige waterleiding is de dubbelbestemming “Leiding – Water” opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende waterleidingen. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

#### *Waarde – Archeologie 3 en 6*

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het plangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemming “Waarde – Archeologie 3” is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m<sup>2</sup> en 30 cm diep. Voor gronden gelegen binnen zone VI is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 1.000 m<sup>2</sup> en 2,5 m diep.

Op basis van de Erfgoedwet moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Dit gebeurt door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ bewaard. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld kunnen worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

*Waterstaat – Waterkering*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Het betreft de waterkeringen parallel aan de N209/Hoefweg.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het omgevingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

*Spelregels*

In dit artikel zijn – zoals de naamgeving al aangeeft – spelregels gesteld aan de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Het opnemen van spelregels is één van de mogelijkheden die de aanwijzing als 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' biedt. Het gaat om spelregels ten aanzien van bereikbaarheid, gevoelige bestemmingen en geurhinder.

*Anti-dubbelregel*

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

*Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat onder meer een regeling ten aanzien van de overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen, alsmede een regeling met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Ook is in dit artikel de regeling voor de bouw van hoogteaccenten opgenomen.

*Algemene gebruiksregels*

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van (onbebouwde) gronden en bouwwerken, het ophogen en afgraven van gronden en de breedte van in- en uitritten. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeren Lansingerland. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

*Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken voor het openbaar nut in het openbare gebied.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden, onder meer voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en het wijzigen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken, maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

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

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

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit één kaartblad (A0-formaat).

## 4 Beleidskader

### 4.1. Rijksbeleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gaat uit van ontwikkelingen die op lange termijn (2040) tot bepaalde doelen zullen leiden die voor een beter ontwikkeld Nederland zullen zorgen. Verder streeft het Rijk op de middellange termijn (2028) naar een concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig Nederland.

In de provincie Zuid-Holland wil men in het nationaal belang meerdere gebieden ontwikkelen en verbeteren. Dit zijn met name de grotere belangrijke economische gebieden, zoals de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland/Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek. Het plangebied is geen onderdeel van de Greenport Westland/Oostland, maar grenst daar wel direct aan.

De hoofddoelen uit de SVIR zijn vertaald naar onderstaande nationale belangen. Deze zijn – direct of indirect – ook opgenomen in het Barro, waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. De volgende belangen zijn relevant voor Hoefweg-Zuid:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor duurzame energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

#### 4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat inhoudelijke regels van de Rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart) en Erfgoed (Unesco).



### *Doorwerking in het plangebied*

Het Barro is niet van invloed op dit omgevingsplan en stelt geen specifieke regels voor het plangebied.

#### **4.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (2012)**

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten conform artikel 3.1.6. sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar het rapport van de Stec Groep<sup>4</sup>, waarin de behoefte is aangetoond. Dit rapport is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

#### **4.1.4. Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen (2011)**

Het bestemmingsplangebied is gelegen direct aan de rijksweg A12. De planregeling maakt tevens de plaatsing van reclame-masten en dergelijke mogelijk. Deze objecten mogen geen hinder of gevaar voor de weggebruiker met zich mee brengen, daarom hanteert Rijkswaterstaat het beleidskader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen'. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1. Provinciale Structuurvisie**

De kern van de Provinciale Structuurvisie, "Visie op Zuid-Holland" is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen: de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. De visie geeft niet een eindbeeld waar naar toe moet worden gewerkt, maar geeft de gewenste ontwikkelingen aan binnen de provincie. Dit probeert men te doen door middel van vier rode draden die de richting aan moeten geven voor de gewenste ontwikkeling:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- vergroten van de agglomeratiekracht,
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

---

<sup>4</sup> Toets ladder voor duurzame verstedelijking Hoefweg-Zuid, Stec Groep, d.d. 25 april 2017

Hieronder wordt ingegaan op specifieke onderdelen uit het provinciale beleid, die voor Hoefweg-Zuid relevant zijn.

#### **4.2.2. Verordening Ruimte**

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende relevante artikelen uit de provinciale Verordening Ruimte: 2.1.1. (Ladder voor duurzame verstedelijking), 2.1.2. (kantoren), 2.1.3. (bedrijven), 2.1.4. (detailhandel) en 2.2.1. (ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen). Aan artikel 2.1.1., dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voorschrijft, wordt in het rapport van Stec groep getoetst, dit rapport is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen. Aan de overige artikelen wordt hieronder getoetst.

##### *Artikel 2.1.2. Kantoren*

Hoefweg-Zuid is niet aangeduid als concentratielocatie voor kantoren (met of zonder treinhalte) op kaart 1 van de VR. In beginsel mogen in Hoefweg-Zuid dan ook geen nieuwe kantoren worden bestemd (behalve kleinschalige zelfstandige kantoren tot een b.v.o. van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en bedrijfsgebonden kantoren tot een b.v.o. van maximaal 50% van het b.v.o. van het betreffende bedrijf). Meer hierover volgt in paragraaf 4.2.3 en 4.3.3.

##### *Artikel 2.1.3. Bedrijven*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, moet zo hoog mogelijke bedrijfspcategorieën mogelijk maken. Het voorliggende plan voorziet hierin en staat bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toe, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan.

##### *Artikel 2.1.4. Detailhandel*

Hoefweg-Zuid is niet aangeduid als bedrijventerrein met PDV-locatie op kaart 2 'detailhandel' van de VR. Een bestemmingsplan mag alleen nieuwe detailhandel bestemmen binnen of direct aansluitend aan bestaande winkelcentra in de centra van steden, dorpen en wijken; binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een nieuwe, goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Bij Hoefweg-Zuid is geen van de drie situaties het geval. In lid 3 is aangegeven dat buiten de centra alleen de volgende categorieën van detailhandel zijn toegestaan: detailhandel in volumineuze artikelen (auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen), kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel, afhaalpunten, tuincentra en bouwmarkten – beide met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Alleen deze detailhandel is in Hoefweg-Zuid dan ook toegestaan. Bij tuincentra en bouwmarkten groter dan 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. moet daarbij ook een onderbouwing worden geleverd waarin wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Hierbij moet ook advies worden gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

##### *Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen*

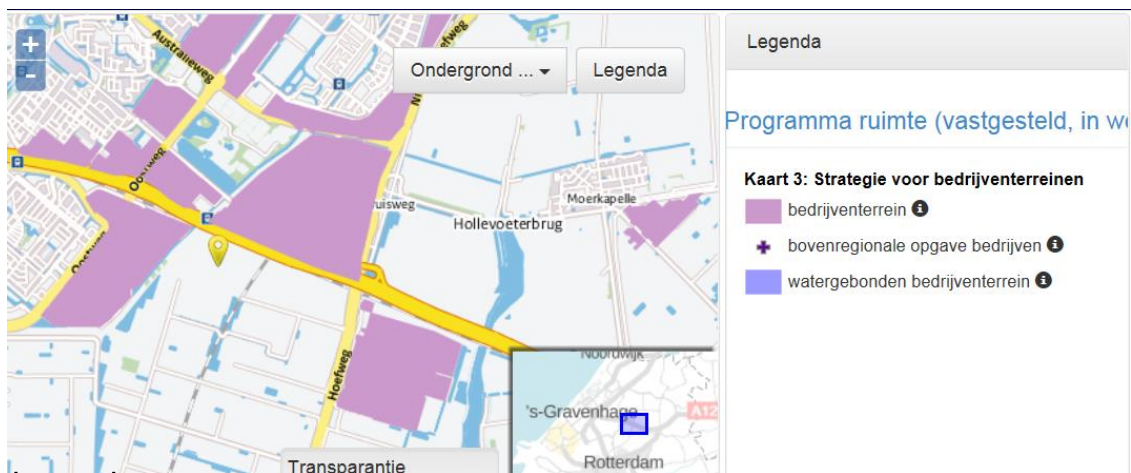
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen alleen worden bestemd als deze ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied, en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (lid

1a). Als dit niet past, moet worden onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft (lid 1b) ofwel als is geborgd dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd (lid 1c). Een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan (in dit geval omgevingsplan) dient e.e.a. inzichtelijk te maken.

#### 4.2.3. Programma Ruimte

##### *Strategie voor bedrijventerreinen*

Kaart 3 van het Programma Ruimte geeft aan waar in de huidige situatie bedrijventerreinen zijn gelegen. Hoefweg-Zuid is op deze kaart nog niet aangegeven (zie afbeelding 4.1). Omdat Hoefweg-Zuid in de toekomstige situatie wel wordt opgenomen in deze kaart, is het beleid voor bedrijventerreinen wel relevant.



Afbeelding 4.1.: uitsnede kaart 3 Programma Ruimte: 'Strategie voor bedrijventerreinen'

De provincie benoemt voor de bedrijventerreinen het volgende doel: "van kwantitatief programmeren naar kwalitatief programmeren". De provincie streeft naar een concurrerend vestigingsklimaat. Daarvoor dienen bedrijven voldoende passende ruimte tot hun beschikking te hebben om te kunnen ondernemen. Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod tot 2030 over het algemeen voldoende, maar tegelijkertijd voldoet het bestaande aanbod niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Voor de provincie wordt het de opgave om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven, die bijdragen aan de gewenste kwaliteit.

Het Programma Ruimte geeft aan dat in de Stadsregio Rotterdam, waartoe Hoefweg-Zuid behoort, (nog altijd) een tekort bestaat aan hectares bedrijventerrein. De subregio's Drechtsteden en Midden-Holland Noord moeten opvang bieden voor de behoefte binnen de Stadsregio Rotterdam. Bestemmingsplannen voor locaties binnen deze subregio's – waaronder Hoefweg-Zuid – moeten dus worden doorgezet volgens het Programma Ruimte.

Momenteel voldoet het bestaande aanbod niet aan de juiste kwaliteit ('kwalitatieve mismatch'). De zeer diverse economische structuur van Zuid-Holland vraagt om een gedifferentieerd en kwaliteitsrijk aanbod van bedrijventerreinen. Momenteel wordt in de cijferoverzichten echter nog uitgegaan van een kwantitatieve benadering van de vraag. De provincie verkent de mogelijkheden om de actuele behoefte per sector naar kwaliteitseisen in beeld te brengen.

Specifiek voor Hoefweg-Zuid – destijds nog Bleizo genaamd - vermeldt het Programma Ruimte het volgende (paragraaf 2.2.2.):

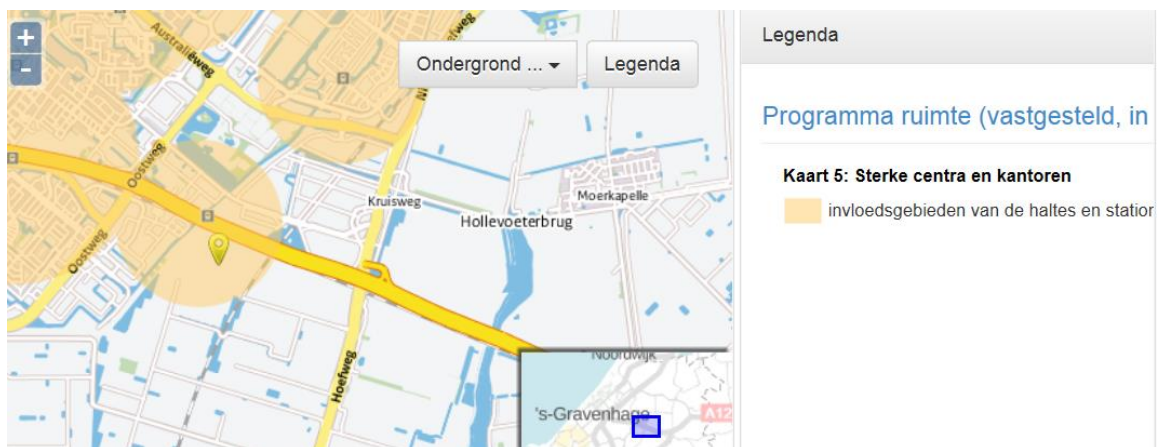
*“Nu duidelijk is dat er geen factory outlet center wordt gerealiseerd, is het van belang Bleizo op een andere manier te ontwikkelen. In 2018 zal station Bleizo gerealiseerd worden. Het is voor de provincie bespreekbaar om Bleizo programmatisch over te hevelen van de Stadsregio Rotterdam naar Stadsgewest Haaglanden. Bleizo kan daarna worden toegevoegd als kantorenlocatie.*

Verder wordt in het Programma Ruimte inzake nieuwe kantoren op concentratielocaties het volgende aangegeven (paragraaf 2.3.3. “kantoren bundelen op centrale locaties met goed hoogwaardig openbaar vervoer HOV”): *“Voor Bleizo geldt dat dit een concentratielocatie zou kunnen zijn voor de behoefte van Haaglanden, nadat het station in 2018 is gerealiseerd. Het zal dan programmatisch van de Stadsregio Rotterdam naar Haaglanden worden overgeheveld.”*

De ontwikkeling van kantoren in Hoefweg-Zuid behoort dus tot de mogelijkheden. Dit wordt bevestigd in de rapportage van Stec groep (bijlage 8). Op grond van dit rapport blijkt er een concreet behoefte aan kantoren te bestaan, met een maximum van 9.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. Het voorliggende omgevingsplan voorziet hierin, waarbij de maximum oppervlakte is beperkt tot 9.500 m<sup>2</sup>.

#### *Ruimtelijke ontwikkelingen bij Stedenbaanstations*

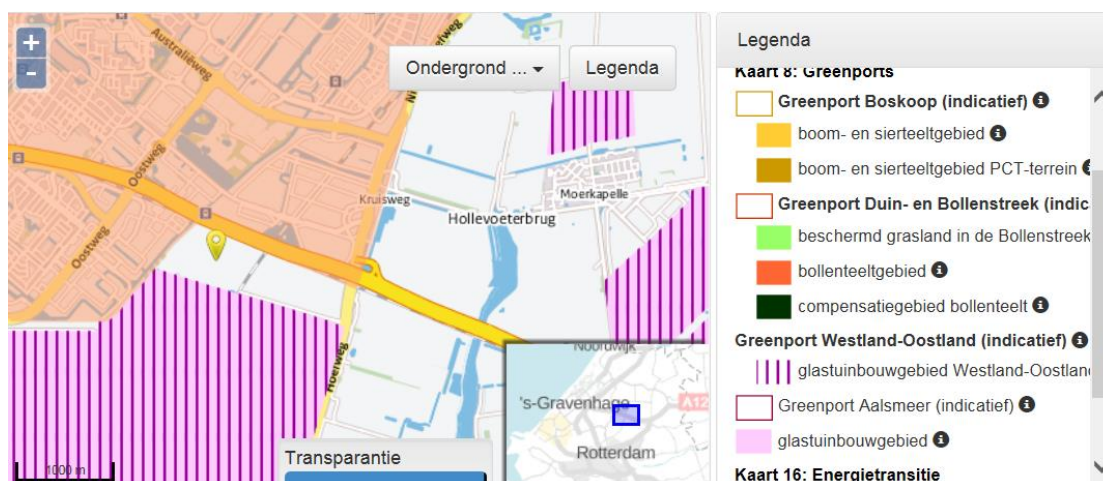
Kaart 5 van het Programma Ruimte laat zien dat Hoefweg-Zuid voor een groot deel valt binnen het invloedsgebied van haltes en stations (in dit geval van het station Vervoersknoop) van de Stedenbaan (zie afbeelding 4.2). Ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied dienen zoveel mogelijk binnen deze invloedsgebieden te worden gerealiseerd. De doelstelling van de Stedenbaan is het verhogen van het aantal reizigers per openbaar vervoer door het verkorten, versnellen en veraangenamen van de reis, waardoor deze aantrekkelijker wordt. Ruimtelijke ambities hieromtrent zijn geoperationaliseerd in aantallen woningen en omvang van kantoorruimte.



*Afbeelding 4.2.: uitsnede kaart 5 Programma Ruimte: ‘Ruimtelijke ontwikkelingen bij Stedenbaanstations’*

#### *Greenport Westland-Oostland*

Kaart 8 van het Programma Ruimte laat zien dat Hoefweg-Zuid geen onderdeel uitmaakt van de Greenport Westland-Oostland (zie afbeelding 4.3). Het beleid ten aanzien van de Greenport is daarmee niet van toepassing op het voorliggende plangebied.



Afbeelding 4.3.: uitsnede kaart 8 Programma Ruimte: 'Greenports'

### 4.3. Intergemeentelijk beleid

#### 4.3.1. Stedenbaan

Stedenbaan is een integraal concept voor ruimtelijke ontwikkeling en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in de Zuidelijke Randstad. De partners in Stedenbaan werken in de Zuidelijke Randstad aan een toekomst waarin zoveel mogelijk mensen wonen, werken en recreëren rond goed bereikbare multimodale HOV-knooppunten. Tussen 2010 en 2020 is binnenstedelijk bouwen hierbij het speerpunt. De kwaliteit van stations en HOV-knopen en hun omgeving wordt verbeterd, ketenmobiliteit gestimuleerd en de aansluiting met het overige HOV-netwerk geïntensiveerd.

Daarnaast geven de partners in Stedenbaan een krachtige impuls aan de ontwikkeling van een HOV-netwerk in de Zuidelijke Randstad. Dit doen zij in samenwerking met het Rijk en in afstemming met belanghebbenden zoals gemeenten, vervoermaatschappijen, maatschappelijke organisaties, infrastructuurbeheerders en andere marktpartijen zoals projectontwikkelaars, beleggingsmaatschappijen en woningbouwcorporaties.

Onderdeel van het stedenbaan concept is de ontwikkeling van het vervoersknooppunt Lansingerland - Zoetermeer, direct grenzend aan het voorliggende plangebied. In deze vervoersknoop komen de trein, RandstadRail, bus, auto en fiets bij elkaar. De ontwikkeling van dit vervoersknooppunt biedt volop kansen om de ambities van het stedenbaan concept te realiseren. Het voorliggende omgevingsplan biedt de mogelijkheid om te werken en recreëren (grootschalige leisure) binnen de directe invloedssfeer van een multimodaal HOV-knooppunt. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling passend binnen het stedenbaan concept.

#### 4.3.2. Rapport 'Ontwikkeling Bleizo; van plan naar strategie'

De ontwikkeling van Hoefweg-Zuid verloopt – mede vanwege de economische crisis - moeizaam. Om die reden zijn in het rapport 'Ontwikkeling Bleizo; van plan naar strategie' scenario's uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van Hoefweg-Zuid. Het rapport beschrijft wat de scenario's inhouden, wat de gevolgen ervan zijn en hoe die zich tot elkaar verhouden. Mede op basis daarvan stelt het rapport een aangepaste ontwikkelstrategie voor.

Voor de nieuwe ontwikkelstrategie is gekeken naar de uitkomsten van de scenariostudie, naar de mogelijkheden voor realisatie van het ov-knooppunt, het flexibel in kunnen spelen op kansen in de markt, behoedzaamheid wat betreft de financiën en het eventueel toelaten van tijdelijke functies. Voor Hoefweg-Zuid resulteert dit in de keuze voor een ontwikkelstrategie die past bij het scenario 'Masterplan zonder FOC'. Deze keuze is niet alleen gebaseerd op de maatschappelijke betekenis, het financieel resultaat en de risico's maar ook op de wens om meer ruimte te kunnen bieden aan initiatieven vanuit de markt. Daarbij wordt ingespeeld op de onderscheidende gebiedskenmerken zoals de ligging in de Randstad, de uitstekende bereikbaarheid en de ruimte voor grootschalige initiatieven. Deze ontwikkelstrategie houdt vast aan de ambities uit het Masterplan. Er is sprake van consistentie in beleid, en van aansluiting bij het beleid van andere overheden.

De aangepaste ontwikkelstrategie voor Hoefweg-Zuid ziet onder meer toe op:

- Het continueren van de ontwikkeling volgens het scenario 'Masterplan zonder FOC', vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt.
- De unieke gebiedskenmerken van Hoefweg-Zuid dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid.
- het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.

#### **4.3.3. Convenant Realisatie Windenergie Stadsregio Rotterdam (2012)**

In het regionale convenant zijn Prisma en Hoefweg-Zuid genoemd als potentiële windenergielocaties. Partijen spannen zich in om windturbines te realiseren binnen de aangegeven locaties. Er is voor de locatie Prisma/Hoefweg-Zuid nog nader onderzoek nodig naar inpassing in de omgeving. Dit onderzoek wordt de komende periode uitgevoerd. Indien geconcludeerd wordt dat Hoefweg-Zuid een geschikte locatie is dan zal hiervoor een separate planologische procedure worden gevolgd.

#### **4.3.4. Agenda Kantoren MRDH 2015-2025**

Eind 2015 heeft het algemene bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de Agenda Kantoren vastgesteld. Het kantorenprogramma is een tussenstap in een proces dat als doel heeft te komen tot een kantorenvisie voor de metropoolregio. Met deze Agenda wordt een basis gelegd voor de visie en wordt invulling gegeven aan het vigerende kader van de Provincie Zuid-Holland. Los van de inzet op nieuwbouw zal ingezet worden op economische versterking van de metropool. Dat daar de transformatieopgave kansrijk en noodzakelijk is, is overduidelijk. In de uitgewerkte visie zal verder worden ingegaan op de economische versterking via marktvaaganalyses waardoor vestigingseisen van (nieuw) kantoorgebruikers beter kunnen worden afgestemd op het kantorenareaal in de metropoolregio.

Het project Hoefweg-Zuid is opgenomen in de Agenda Kantoren en heeft betrekking op de ontwikkeling van een regionaal en multimodaal vervoersknooppunt en de gebiedsontwikkeling van circa 35 hectare rond het knooppunt en ten zuiden van de A12. De beoogde opening van het vervoersknooppunt is in 2018, waarmee een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied is ingevuld. De gebiedsontwikkeling is onderscheidend van andere gebiedsontwikkelingen door de combinatie van (grootschalige) leisure, onderwijs, voorzieningen, kantoren en businesspark/bedrijventerrein. De plannen voor kantoorontwikkeling zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk bijgesteld. Waar enkele jaren geleden nog werd uitgegaan van meer dan 100.000 m<sup>2</sup> kantoren, is dit in verschillende stappen uiteindelijk teruggebracht tot 50.000 m<sup>2</sup>. Een deel hiervan

is sterk gelieerd aan de greenport. In een onderzoek van Stec groep is aangetoond dat in Hoefweg-Zuid behoefte is aan 9.500 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte. Het voorliggende omgevingsplan voorziet hierin, waarbij de maximum oppervlakte is bepaald op 9.500 m<sup>2</sup> b.v.o.

#### 4.4. Gemeentelijk beleid

##### 4.4.1. Structuurvisie Lansingerland (2010)

Met de structuurvisie geeft de gemeente Lansingerland de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. De ambitie voor de gemeente Lansingerland is:

1. aantrekkelijk suburbaan wonen;
2. leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
3. ontspannen groene en recreatieve gemeente;
4. een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden. Het voorliggende plangebied is op de Structuurvisiekaart (afbeelding 4.6) aangegeven als 'ontwikkeling Bleizo met bedrijven, kantoren en Greenportfuncties'. Het voorliggende omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van het gebied, aansluitend op de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding 4.6.: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland

#### 4.4.2. Lansingerland beweegt, visiedocument verkeer en vervoer 2009 - 2020

Het mobiliteitsplan 'Lansingerland beweegt' bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Lansingerland tot 2020. Het visiedocument beschrijft de huidige situatie, analyseert de belangrijkste knelpunten en beschrijft oplossingsrichtingen. De visie is uitgewerkt in een maatregelpakket met een prioritering. In dit maatregelpakket worden onder andere het NS station Hoefweg-Zuid, het transferium Hoefweg-Zuid (= OV-knoop) en de Verlengde Laan van Mathenesse genoemd. Laatstgenoemde is reeds gerealiseerd en de vervoersknoop met transferium is in aanbouw. Lansingerland wil voor alle vervoerswijzen veilige netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwickelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu. In 2016 is het geactualiseerde mobiliteitsplan vastgesteld.

#### 4.4.3. Economische visie 2011-2016

De economische visie van de gemeente Lansingerland geeft richting aan het economisch beleid voor de periode 2011-2016. In de visie worden de verschillende economische beleidsterreinen bijeengebracht zodat een overkoepelend economisch beleid ontstaat. De economische visie bestrijkt in de basis de gewenste ontwikkelingen op het gebied van samenwerking, bedrijventerreinen (bestaand en nieuw), glastuinbouw, de winkelcentra en recreatie en leisure. De raakvlakken met verkeer en vervoer, arbeidsmarkt en gemeentelijke dienstverlening die bijdragen aan het versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie zijn meegenomen in de economische visie.

De economische visie is verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma wordt de inzet van de gemeente, het bedrijfsleven en de verschillende economische spelers buiten Lansingerland (buurgemeenten, stadsregio, provincie, etc.) neergezet. Uitvoering van deze acties is nodig voor realisering van de visie en versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie.

Zoals benoemd in de economische visie vindt op de grens met Zoetermeer de hoogwaardige gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid plaats. Rondom het knooppunt, waar treinen, Randstadrail, bussen, fietsen, voetgangers en auto's elkaar ontmoeten, wil de gemeente Lansingerland samen met de gemeente Zoetermeer en marktpartijen een nieuw stedelijk werkgebied realiseren. Daarmee speelt de gemeente in op het tekort aan bedrijventerreinen in de regio. Binnen Hoefweg-Zuid wordt tevens ruimte geboden aan de ontwikkeling van leisurevoorzieningen, teneinde het imago van Zoetermeer als vrijetijdsstad te versterken.

#### 4.4.4. Nota parkeren Lansingerland en Nota parkeernormen

In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. De parkeernota vloeit voort uit het "Visiedocument verkeer en vervoer 2009-2020", waarin wordt ingezet op duurzame bereikbaarheid en milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Uniformering van de parkeernormen voor de kernen van Lansingerland en het behoedzaam uitbreiden van parkeergelegenheid in verband met openbaar groen en buitenspeelruimte is de ambitie. Bij het auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt ingezet op het verleiden van de verkeersdeelnemer om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. Waar mogelijk ruimte bieden voor de auto, maar tegelijkertijd fietsgebruik stimuleren door goede parkeervoorzieningen in centra en bij het OV.



Het parkeerbeleid van Lansingerland is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Kosteneffectiviteit: De gemeentelijke middelen zijn zeer beperkt. Gekeken wordt naar een efficiënte wijze van parkeren in aanleg en in beheer. Bij de kosten van beheer gaat het niet alleen om fysiek beheer, maar ook om de kosten van handhaving.
- Duurzaamheid: onder duurzaam parkeerbeleid wordt verstaan:
  - Economische duurzaamheid, waarbij parkeren op lange termijn voorziet in de behoefte van winkels en bedrijven om hun klanten te ontvangen;
  - Ecologische duurzaamheid, waarbij gestreefd wordt naar een milieuvriendelijke wijze van mobiliteit, zoals het stimuleren van het gebruik van het OV en de fiets
  - Positieve aanpak: de gemeente Lansingerland streeft naar beperking van gemeentelijke regels en de bijbehorende handhaving. De gebruiker moet daarom 'verleid' worden tot het gewenste gedrag.

De te hanteren auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate 'Nota parkeernormen' vervat. Voor de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid zal rekening gehouden worden met de Nota parkeren Lansingerland en de Nota parkeernormen. Enkele relevante parkeernormen voor het beoogde programma zijn - ter indicatie - als volgt:

- Kantoor, zonder baliefunctie: 2,1 pp / 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Kantoor, met baliefunctie: 2,9 pp / 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief: 2,4 pp / 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief: 1,1 pp / 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Bedrijfsverzamelgebouw: 1,9 pp / 100 m<sup>2</sup> b.v.o.

#### 4.4.5. Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summier criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.

Hoefweg-Zuid is aangeduid als 'Bedrijventerrein – ontwikkelingsgebied'. Voor het oostelijke deel geldt het lichte welstandsniveau en voor het westelijke deel het bijzondere welstandsniveau. Voor bedrijventerreinen geldt voor de rol van welstand in algemene zin dat de aandacht met name is gericht op de randen, die een hoge mate van zichtbaarheid vanuit de omgeving hebben en op

die delen van de bedrijventerreinen waar een hoge ambitie ligt voor wat betreft representativiteit en beeldkwaliteit. In de laatstgenoemde categorie vallen Hoefweg-Zuid (en Prisma).

#### 4.4.6. Nota Cultuurhistorie Plus

Om de ambitie, om als gemeente Lansingerland uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is, te verwezenlijken, voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De nota Cultuurhistorie Plus vormt hiervoor de basis. Hoefweg-Zuid is aangeduid als “Bedrijventerrein – Ontwikkeling”. Binnen Hoefweg-Zuid zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren aangegeven, behalve het historisch lint (met bijbehorende kades) langs de Hoefweg (N209) alsmede de spoorlijn Gouda – Den Haag die is gekwalificeerd als ‘historisch railtracé’. Deze structuren wijzigen niet.

#### 4.4.7. Ruimtelijk economische visie “Horeca in Lansingerland”

De gemeenteraad heeft het nieuwe gemeentelijke horecabeleid in januari 2013 vastgesteld. De nota "Horeca in Lansingerland - Ruimtelijk economische visie" doet onder meer uitspraken over de wenselijkheid en stimulering van bepaalde type horeca.

De horecavisie gaat over de ambities die de gemeente en stakeholders gezamenlijk hebben op het gebied van horeca. De belangrijkste uitgangspunten van deze horecavisie zijn het behouden en versterken van:

- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- het economisch potentieel;
- het voorzieningenniveau;
- veilige uitgaansgebieden.

In diverse ontwikkelingen biedt de gemeente ruimte aan horeca. In de ruimtelijk economische visie is aangegeven welke ontwikkelingen er zijn en wat de positie van horeca hierin is. Ook Hoefweg-Zuid wordt hierbij benoemd. Naast Hoefweg-Zuid, zijn er in Lansingerland op het gebied van bedrijventerreinen grootschalige ontwikkelingen gepland. Diverse horecafuncties zullen ook op bedrijventerreinen landen. Op bedrijvenpark Prisma – ten noorden van de A12 - wordt gesproken over een clustering van enkele horecavestigingen op de oostelijke entreekavel. Deze horeca is met name een voorziening voor de bedrijven op Prisma en Hoefweg-Zuid, alsmede voor de passanten van de A12 en N209. Op Hoefweg-Zuid wordt bovendien gewerkt aan de realisatie van diverse leisurevoorzieningen met (interne gerichte) horeca. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid is daarnaast het Stedenbaanstation Hoefweg-Zuid. Dit wordt een hoogwaardig openbaarvervoer knooppunt. Hier zullen horecafuncties, gericht op passanten, een plek krijgen.

## 5. Natuur

### 5.1. Kader

#### ***Wet natuurbescherming***

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

#### 5.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
  - o er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - o geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
  - o sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

- de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Lansingerland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### 5.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

## 5.2 Onderzoek en conclusie

### **Soortenbescherming**

In het kader van het voorliggende omgevingsplan is een natuurtoets uitgevoerd<sup>5</sup>. Voor de resultaten van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting.

<sup>5</sup> Natuurtoets Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2017, Antea Group, projectnummer: 403968, d.d. 7 oktober 2016

Uit het terreinbezoek is gebleken dat er - los van de algemene broedvogels - geen beschermde soorten in het plangebied of de directe omgeving voorkomen.

Voor algemene broedvogels geldt dat alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli<sup>6</sup>) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze (en wanneer de soorten uit artikel 3.5 kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied) zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

Zo kunnen in het plangebied nesten gebouwd worden door algemeen voorkomende soorten. Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied dan worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

### **Gebiedsbescherming**

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de NNN nodig. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Ook significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het plan kunnen worden uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming (Wnb) valt. Wel bevinden zich in de directe nabijheid van het voorliggende plangebied meerdere Natura 2000-gebieden:

- Coepelduynen;
- Kennemerland-Zuid;
- Meijendel & Berkheide;
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck;
- Solleveld & Kapittelduinen;
- Uiterwaarden Lek;
- Westduinpark & Wapendal;
- Zouweboezem.

---

<sup>6</sup> Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

De voorgenoemde Natura2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft verdroging of geluid- en lichtverstoring. Vanwege de afstand van de ontwikkeling tot Natura2000-gebieden worden vanuit deze verstoringfactoren geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in Natura2000-gebieden verwacht. Van stikstofdepositie is op voorhand niet uit te sluiten dat het voornemen een effect heeft op Natura2000-gebieden. Het onderdeel stikstofdepositie is nader uitgewerkt in een aparte rapportage. In deze rapportage is onder andere met Aerius berekeningen het effect in beeld gebracht<sup>7</sup>. De resultaten van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is integraal opgenomen in de natuurtoets, die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste bijdrage als gevolg van de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid 0,14 mol N/ha/jaar bedraagt, op het Natura2000-gebied Meijndel & Berkheide. Voor het(de) project(en) dat(die) door de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid mogelijk gemaakt wordt(en) is voor dit Natura2000-gebied geen vergunning noodzakelijk. De hoogste bijdrage is namelijk minder dan de grenswaarde die geldt voor dat gebied (1 mol N/ha/jaar).

Als gevolg van de gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid is op het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck een planbijdrage van maximaal 0,10 mol N/ha/jaar berekend. Op het Natura2000-gebied Zouweboezem is een planbijdrage van maximaal 0,05 mol N/ha/jaar berekend. Voor deze Natura2000-gebieden is de grenswaarde verlaagd naar 0,05 mol N/ha/jaar en is afhankelijk van de grootte van het project wel een vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Eveneens moet, afhankelijk van de grootte van de afzonderlijke projecten die binnen het voorliggende plangebied mogelijk worden gemaakt, bij de verdere planuitwerking mogelijk een vergunning Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Dit is alleen nodig indien het project een projectbijdrage veroorzaakt op de Natura2000-gebieden boven de dan geldende grenswaarde voor het betreffende Natura2000-gebied. De mogelijk hiervoor benodigde ontwikkelingsruimte per Natura2000-gebied is op het moment van schrijven beschikbaar, zelfs indien de gehele ontwikkeling één project betreft.

---

<sup>7</sup> Antea Group, 2016, Gebiedsontwikkeling Hoefweg-Zuid, Stikstofdepositieonderzoek.

## 6. Water

### 6.1. Kader

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

#### 6.1.1. Europees en rijksbeleid

##### ***Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021. Het Nationaal Waterplan is in december 2015 door de ministerraad vastgesteld.

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

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

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

##### ***Waterwet***

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparaagraaf uit de Wet bodembescherming.

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

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

150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

### ***Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)***

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

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

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

### ***Kaderrichtlijn water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

### ***Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)***

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

## **6.1.2. Provinciaal beleid**

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

## **6.1.3. Beleid waterbeheerder**

### ***Waterbeheerplan 2016-2021***

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het beleid van HHSK is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK



2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbe-sluiten, leggers en andere documenten. In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlakte-water- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

#### **6.1.4. Gemeentelijk beleid**

##### ***Waterplan Lansingerland***

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

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

##### ***Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020***

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren

zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

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

## 6.2. Onderzoek

### *Watertoets en waterbeheer*

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, dat verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

### *Maaiveldhoogten en grondwatertrappen*

Het plangebied ligt in het buitengebied van Lansingerland, grotendeels ten zuiden van de Rijksweg A12. Een klein deel van het plangebied is ten noorden van de Rijksweg A12 gelegen. De maaiveldhoogte in het plangebied loopt af van circa NAP -4,6 m aan de oostzijde van het plangebied tot NAP - 5,3 m aan de westzijde van het plangebied. De bodem bestaat uit lichte klei (met een homogeen profiel). Volgens de bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap III, IIIb en Vb. Aan de hand van de grondwatertrap kan bepaald worden wat de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) en gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in een gebied is. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven:

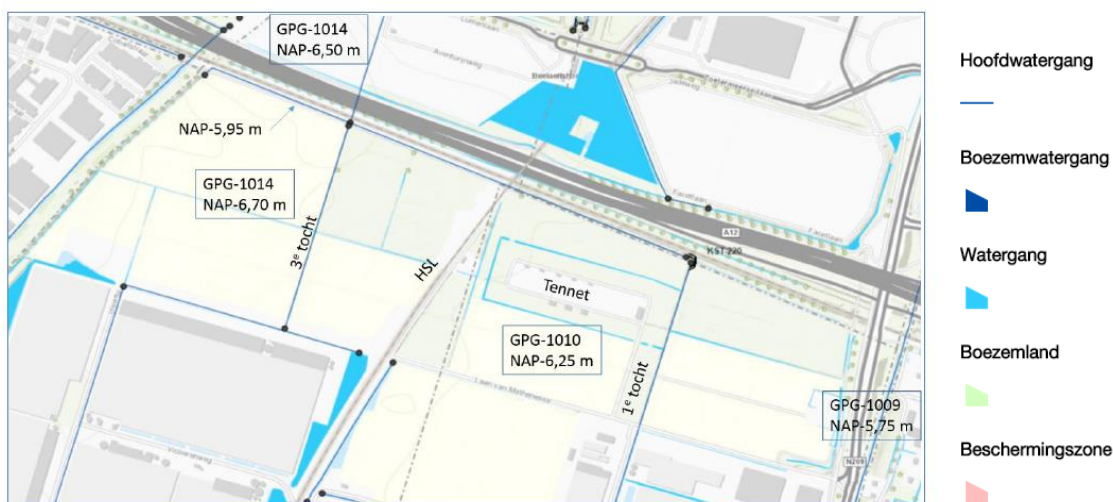
<b>Grondwatertrap</b>	<b>Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)</b>	<b>Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)</b>
III	80-120 m	<40 m
IIIb	80-120 m	25-40 m
Vb	>120 m	25-40 m

Tabel 5.1: Grondwatertrappen in het plangebied

### Waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied ligt in de polder Bleiswijk, die in meerdere peilgebieden is opgedeeld. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de peilgebieden 'GPG-1014' ten westen van de HSL, 'GPG-1010' ten oosten van de HSL en 'GPG-1009' langs de oostrand van het plangebied (zie afbeelding 5.1). Het praktijkpeil binnen het peilgebied GPG-1014 bedraagt NAP -6,70 m, waarbij een peilvariatie van +5 cm /-5 cm is ingesteld. Daarmee ligt het peil tussen NAP -6,65 m en NAP -6,75 m. Hiermee kan ingespeeld worden op de weersomstandigheden. Het gedeelte van peilgebied GPG-1014 ten noorden van de A12 heeft een afwijkend waterpeil van NAP -6,50 m. Ten zuiden van de spoorlijn langs de A12 bevindt zich een hoofdtoevoerwatergang met een waterpeil van NAP -5,95 m. Deze watergang wordt gevoed vanuit peilgebied GPG-1009 en dient als wateraanvoer voor de Zoetermeerse wijk Rokkeveen. Het praktijkpeil binnen het peilgebied GPG-1010 bedraagt NAP -6,25 m, waarbij eveneens een peilvariatie van +5 cm /-5 cm is ingesteld. Daarmee ligt het peil tussen NAP -6,20 m en NAP -6,30 m. In peilgebied GPG-1009 wordt een vast waterpeil van NAP -5,75 m gehandhaafd.

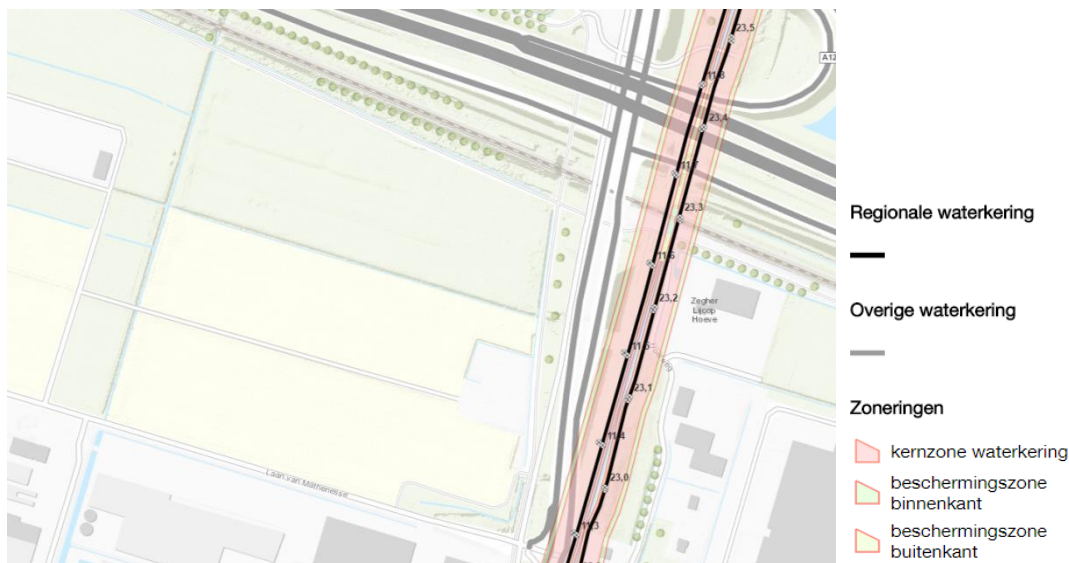
Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel onverhard c.q. braakliggend, met uitzondering van het schakelstation van TenneT. De compensatie voor dempingen en toename verhard oppervlak van het schakelstation is gerealiseerd in de ringsloot rondom het TenneT-terrein (zie afbeelding 5.1). Er zijn diverse (hoofd)watergangen in het plangebied aanwezig, onder meer langs de Rijksweg A12 en de Hoefweg. De Eerste en Derde tocht, beide hoofdwatergangen, doorkruisen het plangebied. Het overtollige water stroomt van noord naar zuid en wordt via het gemaal De Kooij ten zuiden van Bleiswijk uitgeslagen op de Rotte.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Oppervlaktewater HHSK

### Veiligheid en waterkeringen

Aan de oostzijde van het plangebied – parallel aan de Hoefweg – is een regionale waterkering gelegen. Zowel de kern- als de beschermingszone van de waterkering zijn binnen het voorliggende plangebied gelegen (zie afbeelding 5.2), maar vallen buiten het gebied met de bestemming Bedrijventerrein. Om de instandhouding van de beschermingszone te waarborgen is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan.



Afbeelding 5.2: uitsnede Legger waterkeringen HHSK

### Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

### Toekomstige situatie

#### Beleid HHSK Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup>
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m<sup>2</sup> en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Volgens tabel 5.2 beslaat het plangebied een oppervlak van ruim 61 ha. Het plangebied behoort daarmee tot het type 'Grote plannen'. Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeem aanpassingen door te voeren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied

apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen en eisen ten aanzien van watercompensatie opleggen.

Bestemming	Oppervlak
Bestemming 'Bedrijventerrein'	27,0 ha
Bestemming 'Gemengd - ...'	37,4 ha
<b>Totaal</b>	<b>64,4 ha</b>

Tabel 5.2: oppervlakteverdeling plangebied

#### *Uitgangspunt watercompensatie*

Voor de watercompensatie geldt als uitgangspunt dat het deel van het peilgebied GPG-1014 ten noorden van de Laan van Mathenesse en ten westen van de HSL wordt toegevoegd aan peilgebied GPG-1010. Het waterpeil gaat dan omhoog van NAP -6,70 m naar NAP -6,25 m. Hier is op 28-12-2011 een watervergunning voor verleend onder nummer K.11.237.V01. Om de peilaanpassing mogelijk te maken is het cruciaal dat een waterverbinding onder de HSL wordt gerealiseerd. GR Bleizo voert hierover overleg met Prorail. Indien Prorail geen toestemming verleent voor een waterverbinding dan zullen GR Bleizo en HHSK in overleg treden voor een andere oplossing.

#### *Watercompensatie*

Het voorliggende omgevingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein ten noorden van Bleiswijk, inclusief de daarbij behorende erfverharding en ontsluitingsmogelijkheden. Ten behoeve van het nieuwe bedrijventerrein zijn de globale bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd' opgenomen. De bestemming 'Bedrijventerrein' heeft een oppervlakte van 51,5 hectare. De bestemming 'Gemengd' heeft een oppervlakte van 9,7 hectare. Vanwege het globale karakter van het omgevingsplan is geen onderscheid gemaakt in verhard, onverhard en water.

HHSK heeft de volgende eisen opgelegd ten aanzien van watercompensatie:

- dempingen moeten volledig worden gecompenseerd;
- 6% van het toegenomen verhard oppervlak moet worden gecompenseerd als open water;
- compensaties voor dempingen en toename verhard oppervlak dienen binnen hetzelfde peilgebied te worden gerealiseerd;
- de gedeeltelijke demping van de hoofdtoevoerwatergang langs de spoorlijn (waterpeil NAP-5,95 m) als gevolg van de aanleg van het vervoersknooppunt, moet worden gecompenseerd in peilgebied GPG-1014 (waterpeil NAP -6,70 m, na samenvoeging met GPG-1010 NAP -6,25 m). Dat geldt ook voor dempingen van watergangen (waterpeil NAP -6,50 m) ten noorden van de A12;
- voor het eventueel realiseren van oppervlaktewater in het gebied met bestemming Groen-Parkeren dient eerst onderzocht te worden of dit haalbaar is. Dit vanwege de aanwezige ondergrondse infrastructuur;
- het toekomstige watersysteem in het plangebied moet aansluiten op de tochtenstructuur van polder Bleiswijk. In het waterhuishoudingsplan is de hoofdstructuur aangegeven.

Bij de verdere detaillering van het plangebied zullen bovengenoemde eisen worden meegenomen en uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan. Het waterhuishoudingsplan dient als informatiebron voor het aanvragen van een watervergunning.

### *Veiligheid*

Aan de oostzijde van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Omdat de kern- en beschermingszone van deze waterkering binnen het voorliggende plangebied zijn gelegen, zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Een en ander is geborgd middels de voornoemde dubbelbestemming, waarin is geregeld dat pas na overleg met het Hoogheemraadschap kan worden gebouwd. Omdat de beschermingszone van de waterkering niet tot het toekomstige bedrijventerrein reikt, vormt de waterkering geen belemmering voor dit omgevingsplan.

### *Riolering*

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater (droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten op de riolering. Volgens het Rioleringsplan Bleizo Zuid (Grontmij, referentienummer GM-0028275, d.d. 28 oktober 2011) worden twee rioolgemalen gerealiseerd in het plangebied, één centraal gelegen in het gebied ten oosten van de HSL en één centraal gelegen in het gebied ten westen van de HSL. Het DWA stroomt onder vrij verval naar de rioolgemalen. De rioolgemalen persen het rioolwater naar het hoofdrioolgemaal aan de Aventurijnweg ten noorden van de A12. Het hoofdrioolgemaal is in beheer bij het HHSK. Het hoofdrioolgemaal is berekend op de ontwikkelingen in Prisma, buurtschap Kruisweg, Hoefweg-Zuid en het vervoersknooppunt Hoefweg-Zuid en heeft derhalve voldoende capaciteit voor de afvoer van DWA uit het plangebied.

Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt – indien mogelijk - afgekoppeld van DWA en afgevoerd naar oppervlaktewater grenzend aan het perceel en bij voorkeur niet afgevoerd naar een gemeentelijk HWA-riool. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en indien nodig maatregelen treffen om dit te voorkomen.

### *Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

### *Waterkwaliteit*

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

*Beheer en onderhoud*

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

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren eigenaren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindemaal Bleiswijk dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

**6.3. Conclusie**

Het aspect water vormt in principe geen belemmering voor dit omgevingsplan. Het voorontwerp-omgevingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.





## 7. Archeologie en cultuurhistorie

### 7.1. Archeologie

#### **Erfgoedwet**

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

#### **Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

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

#### **Gemeentelijk archeologiebeleid**

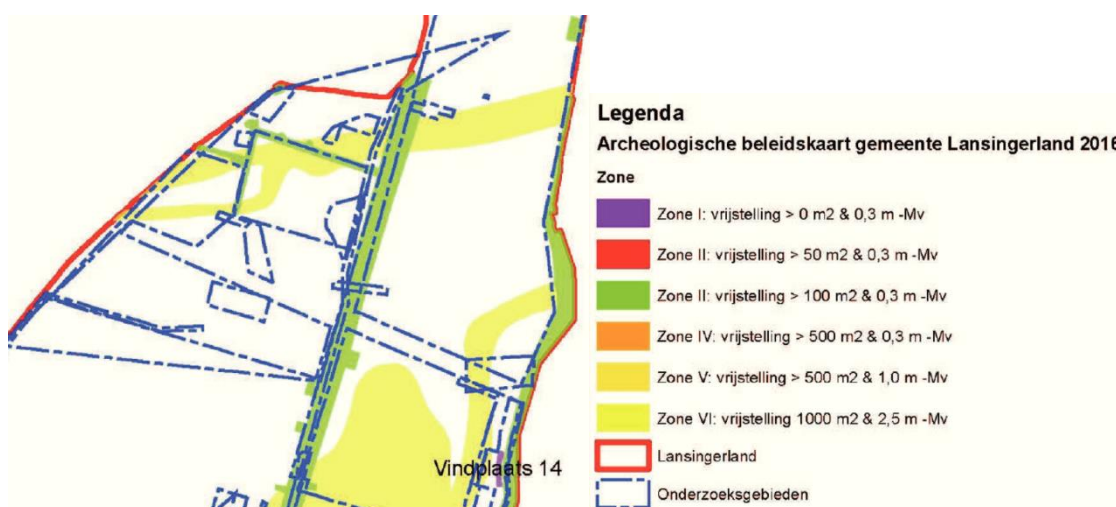
De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

### 7.1.2. Onderzoek en conclusie

Zoals afbeelding 7.1 laat zien geldt voor het noordwestelijk deel van het plangebied een middel-hoge archeologische verwachting (zone VI). Voor de gronden met deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien het verstoringsoppervlakte groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en de werkzaamheden dieper reiken dan 2,50 m onder het maaiveld. Daarnaast geldt voor de zone parallel aan de Hoefweg een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de gronden met deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien het verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de werkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het maaiveld (zone III). Voor de overige gronden geldt geen archeologische verwachtingswaarde

Op basis van de Erfgoedwet moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Dit gebeurt door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Derhalve zijn de gronden met een archeologische verwachtingswaarde voorzien van een dubbelbestemming. De bestemming "Waarde – Archeologie 3" is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m<sup>2</sup> en 30 cm diep. Voor gronden gelegen binnen zone VI is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" opgenomen. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 1.000 m<sup>2</sup> en 2,5 m diep.

Door de voorgenoemde dubbelbestemmingen in het omgevingsplan op te nemen, bestaat de mogelijkheid om de onderzoekslast door te schuiven naar het moment waarop een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ bewaard. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld kunnen worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 7.1.: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland

## 7.2. Cultuurhistorie

### **Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'**

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze

kenmerken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgbaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

### **Regioprofielen Cultuurhistorie**

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

Uit afbeelding 7.2 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel is de vaart parallel aan de Hoefweg aangeduid als landschapslijn van hoge waarde. Deze vaart wordt echter niet aangetast als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

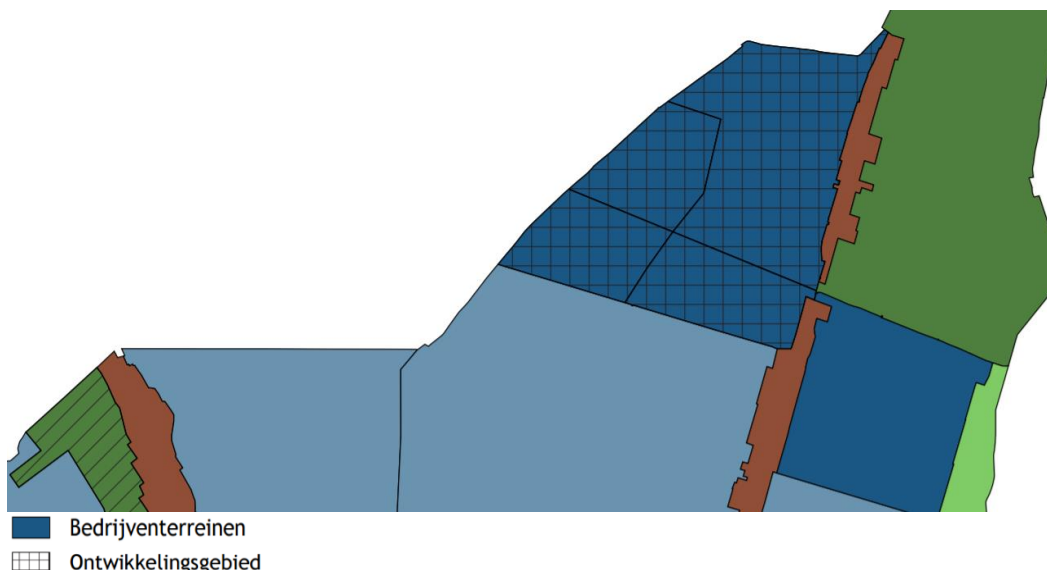


Afbeelding 7.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

### **Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland**

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan (in dit geval het omgevingsplan).

In de gebiedenkaart (afbeelding 7.3) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangemerkt als 'bedrijventerrein' en 'ontwikkelingsgebied'. De ruimtelijke structuur van de bedrijventerreinen is eenvoudig en functioneel: meestal bestaand uit een of enkele ontsluitingswegen. Via deze wegen verloopt de aansluiting op het hoofdwegenennet (N-wegen, A12). Enkele terreinen grenzen direct aan deze wegen. De bedrijfsbebouwing is merendeels op de ontsluitingswegen georiënteerd en staat in een doorgaande rooilijn. De gebouwen bestaan veelal uit rechthoekige volumes, met plat dak, 1 tot zo'n 5 lagen hoog. In de recente en nieuwe gebieden is meer aandacht voor de vormgeving en representativiteit van de bedrijfsgebouwen, met name waar die zichtbaar zijn vanaf het hoofdwegenennet. Het materiaalgebruik is gevarieerder, kantoorgedeeltes en entreepartijen zijn architectonisch meer uitgewerkt.



Afbeelding 7.3: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus

In het ruimtelijk beleid is het zaak voor de bedrijventerreinen een balans te vinden tussen 'regels stellen' en 'regels loslaten'. Waar de openbaarheid en de zichtbaarheid vanuit de omgeving gering is en geen historisch bepaalde ruimtelijke kwaliteit aanwezig is, hoeven weinig eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gesteld te worden. Inrichting en gebruik worden afdoende via het bestemmingsplan of omgevingsplan geregeld. Waar het omgekeerde het geval is, liggen de eisen hoger: aan de kwaliteit van de bebouwing, aan de openbare ruimte en het groen en aan de overgang naar omliggende gebieden.

### **Vertaling in omgevingsplan**

In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Doorvertaling naar het omgevingsplan is derhalve niet aan de orde.

## 8. Milieu

### 8.1. Algemeen

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

### 8.2. Bodemkwaliteit

#### 8.2.1 Kader

##### *Wet bodembescherming*

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

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

##### *Besluit bodemkwaliteit*

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

##### *Relatie Wabo, Wbb en Woningwet*

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

#### 8.2.2 Onderzoek en conclusie

Op de projectlocatie zijn reeds drie bodemonderzoeken uitgevoerd (alle drie in 2010). Aangezien het aannemelijk is dat deze onderzoeken als representatief kunnen worden beschouwd, is er in

eerste instantie vanuit gegaan dat volstaan kan worden met het uitvoeren een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725. Hierbij is hoofdzakelijk aandacht besteed aan mogelijke hiaten in de voornoemde onderzoeken. Daarnaast zijn mogelijke veranderingen bestudeerd vanaf medio het kalenderjaar 2010 tot heden. De resultaten van dit historisch bodemonderzoek<sup>8</sup> zijn hieronder opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Op grond van de in april 2010 opgestelde bodemonderzoeken ten behoeve van de voorgenomen herinrichting van het plangebied, is het gebruik van de onderzoekslocatie ongewijzigd gebleken met uitzondering van plaatselijke werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen herinrichting. Verwacht wordt dat de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit niet significant is verslechterd door potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten.

Uit de verzamelde historische gegevens blijkt dat, op het onderzoeksterrein met het oog op de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw, enkele aandachtspunten (depots grond met onbekende kwaliteit) aanwezig zijn met betrekking tot de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreiniging (grond en grondwater). Tevens zullen enkele waterpartijen worden gegraven ter plaatse van het podium (ten zuiden van de A12) en ter plaatse van het Bleizo bedrijventerrein (begrenzing met de openbare weg).

Door gemeentelijke instanties wordt veelal een standaardtermijn van vijf jaar aangehouden, waarbij de onderzoeksresultaten als zijnde representatief kunnen worden beschouwd. Het gehele onderzoeksterrein is reeds onderzocht en gezien de relatief korte overschrijding van het voornoemde termijn, alsmede het ongewijzigde gebruik, is het verrichten van een compleet "actualiserend" bodemonderzoek naar de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit beperkt doelmatig.

Het betreffende deelgebied van het voormalige hoogspanningsstation (ten noorden van de A12) dient extra aandacht vanwege mogelijke sloopresten. Echter, de huidige werkzaamheden kunnen de toegang tot deze specifieke locatie belemmeren.

Gelet op het voorgaande bestaan er voor het aspect bodem geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan in de weg staan.

### 8.3. Akoestische aspecten

#### 8.3.1 Kader

##### ***Wegverkeerslawaaï***

De bescherming tegen geluid van wegverkeerslawaaï is neergelegd in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn grenswaarden vastgelegd die onder andere betrekking hebben op het aspect wegverkeerslawaaï. De grenswaarden in de Wet geluidhinder zijn van toepassing op geluidsgevoelige functies zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Bij nieuwbouw van dergelijke functies of bij de aanleg van een weg waarlangs een dergelijke functie is gelegen moet onderzoek worden uitgevoerd.

##### *Ontwikkeling Hoefweg-Zuid*

De nieuwe functies in het plan veroorzaken op de bestaande wegen in de omgeving van het plan een verandering van de verkeersintensiteit. Omdat de wegen in de omgeving van het plan niet

---

<sup>8</sup> Rapport betreffende een historisch onderzoek projectlocatie Bleizo (Hoefweg – Zuid 2016) te Bleiswijk, IDDS, kenmerk: 1509H579/GGE/rap1, d.d. 23 juni 2016

fysiek worden gewijzigd is in de zin van de Wet geluidhinder geen sprake van een reconstructie-situatie. Wel zijn de normen voor een reconstructie gehanteerd voor de beoordeling van de situatie. Dit betekent dat bij een (hoorbare) geluidstoename van 2 dB of meer geluidsreducerende maatregelen worden afgewogen. Het gaat in dat geval alleen over situaties waar de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB.

#### *Aanleg nieuwe wegen*

Binnen het plangebied worden nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. Deze nieuwe wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder een onderzoekszone waarbinnen de geluidsbelasting ter plaatse van (in dat geval) bestaande woningen moet worden beoordeeld. De zonebreedte van deze, in stedelijk gebied gelegen wegen, bedraagt 200 m gemeten vanuit de rand van de weg. Op het eind van de weg (bijvoorbeeld bij de aansluiting op de Laan van Mathenesse) loopt de breedte van de zone van 200 m door over een lengte die gelijk is aan de zonebreedte.

#### *Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen*

Op dit moment wordt niet uitgesloten dat in het plan geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd. Om deze reden dienen de mogelijke akoestische belemmeringen in beeld te worden gebracht.

#### **Spoorweglawaai**

Een belangrijke basis voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai in het ruimtelijk spoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de HSL en de spoorlijn Utrecht – Den Haag. Op dit moment wordt niet uitgesloten dat in het plan geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd. Om deze reden dienen de mogelijke akoestische belemmeringen in beeld te worden gebracht.

#### **Industrielawaai**

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. Op dit moment wordt niet uitgesloten dat in het plan geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd. Om deze reden dienen de mogelijke akoestische belemmeringen in beeld te worden gebracht.

### **8.3.2 Onderzoek en conclusie**

In het kader van de uitvoering van het MER voor de realisatie van Hoefweg-Zuid<sup>9</sup> is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de geluidsbelasting. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de verandering van de geluidsbelasting langs de wegen waarop zich een significante toename voordoet

<sup>9</sup> Deelonderzoek wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai Omgevingsplan 'Hoefweg-Zuid 2016', KuiperCompagnons, kenmerk: 704.305.00, d.d. 13 oktober 2017

van het aantal verkeersbewegingen. Tevens is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke belemmeringen die de Wet geluidhinder oplevert ten aanzien van de aanleg van de nieuwe wegen in het plan en de (mogelijke) bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plan.

De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat in het jaar 2017 en 2027 de planontwikkeling leidt tot een toename van de geluidsbelasting van afgerond 1 dB ter plaatse van diverse woningen in de omgeving van het plan. Omdat een verandering van de geluidsbelasting van 1 dB niet hoorbaar is voor het menselijk oor leidt de planontwikkeling niet tot een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt in de beide beschouwde jaren ter plaatse van enkele woningen 70 dB tot maximaal 71 dB. Deze geluidsbelasting wordt vooral bepaald door het reeds aanwezige verkeer op de met name de Hoefweg (N209) en wordt niet of nauwelijks bepaald door de ontwikkelingen binnen Hoefweg-Zuid. De bijdrage van Hoefweg-Zuid ter plaatse van deze bestaande woningen is zeer gering en bedraagt onafgerond 0,3 dB.

Verder blijkt uit het onderzoek dat binnen het onderzoeksgebied van de nieuw aan te leggen wegen geen bestaande woningen zijn gelegen, zodat het aspect geluid geen rol speelt voor de aanleg van de nieuwe wegen in relatie tot deze bestaande woningen.

Binnen het plan wordt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet uitgesloten. Wel blijkt uit het onderzoek dat met het verkeer op de Rijksweg A12 en in mindere mate het spoorverkeer een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Ook het verkeer op de Hoefweg (N209) en de Laan van Mathenesse leiden in een klein deel van plan tot een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Zonder maatregelen is het vrijwel niet mogelijk in het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren. Voor de mogelijk nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies wordt een besluit hogere grenswaarden voorbereid.

## **8.4 Luchtkwaliteit**

### **8.4.1 Kader**

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer).

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

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.



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

#### **8.4.2 Onderzoek en conclusie**

In het kader van het voorliggende omgevingsplan is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>10</sup>. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd langs de wegen waarop zich een significante toename voordoet van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is eveneens onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van bestaande woningen langs deze infrastructuur en in de omgeving van de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid. Tevens is onderzoek gedaan naar deze concentraties direct op de grens van de nieuwe bestemmingen binnen het voorliggende omgevingsplan, waarmee de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt dat zich langs de beschouwde wegen, ter plaatse van de bestaande woningen en op de grens van de nieuwe bestemmingen, een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen voordoet die in betekenende mate is. Tevens laat het onderzoek zien dat de concentraties van de beschouwde stoffen op geen enkel toetspunt de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit overschrijden.

Omdat de gestelde grenswaarden niet worden overschreden wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid.

### **8.5. Milieuzonering**

#### **8.5.1 Kader**

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

#### **8.5.2 Onderzoek en conclusie**

In het kader van het voorliggende omgevingsplan is een notitie opgesteld ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd<sup>11</sup>. De conclusie is hieronder beknopt weergegeven, de notitie is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

<sup>10</sup> Deelonderzoek luchtkwaliteit Omgevingsplan 'Hoefweg-Zuid 2016', KuiperCompagnons, kenmerk: 704.305.00, d.d. 13 oktober 2017

<sup>11</sup> Notitie Hoefweg-Zuid – Bedrijven en milieuzonering, KuiperCompagnons, werknummer 704.305.00, d.d. 1 maart 2017

Uit de notitie blijkt dat alle bestaande gevoelige bestemmingen buiten de richtafstand zijn gelegen en dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering mogelijk is.

De wens bestaat om binnen het plangebied de realisatie van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken. Deze gevoelige bestemmingen zullen de planologische mogelijkheden sterk beperken. Hiertoe is in de regels van dit omgevingsplan een zogenaamde 'spelregel' opgenomen.

## 8.6. Externe veiligheid

### 8.6.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

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

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

### **Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor**

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

### **Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

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

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

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

### 8.6.2 Onderzoek en conclusie

In en rondom het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen die externe veiligheidsrisico's opleveren voor de ontwikkeling van Hoefweg-zuid. Derhalve is in het kader van het MER en het voorliggende omgevingsplan een onderzoek<sup>12</sup> naar de aanwezige risicobronnen uitgevoerd. Het gaat hierbij om risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen op de nabijgelegen snelweg en buisleidingen. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

#### **Leidingen**

De QRA's van de DPO-leiding en hogedruk aardgasleiding zijn uitgevoerd. Het plaatsgebonden risico van de leidingen levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het gebied. Het groepsrisico in de toekomstige situatie na realisatie van Hoefweg-zuid is wel aanwezig en is in de orde grootte 0,0315 maal de oriëntatiewaarde ( $N_{max}=15$  en  $f_{max}=1,4 \times 10^{-7}$ ). Dit betekent dat het groepsrisico toeneemt tot ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Om deze reden is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. De realisatie van het ontwikkelingsgebied Bleizo heeft nihil invloed op de hoogte van het groepsrisico van de DPO-leiding. De realisatie van het ontwikkelingsgebied Bleizo heeft een verwaarloosbare invloed op de hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding W-539-03, want in de toekomstige situatie is het groepsrisico met minder dan 10% toegenomen en blijft nog ruim 10% onder de oriëntatiewaarde.

Ter hoogte van het plangebied bevinden zich windturbines welke mogelijk een additioneel risico hebben voor de leidingen. Dit additionele risico is niet verwerkt in de standaard faalfrequenties van de leiding. Derhalve is een aanvullende notitie<sup>13</sup> opgesteld, die een berekening van deze additionele faalfrequenties op beide leidingen bevat. Uit deze notitie blijkt dat de noordelijke windturbine geen risico verhogend effect heeft op de buisleidingen. De zuidelijk windturbine wel:  $2,10 \times 10^{-5}$ /jaar op de gasleiding en  $5,02 \times 10^{-6}$ /jaar op de DPO leiding. Dit additionele risico is meegenomen in de MER beoordeling voor Hoefweg-Zuid, maar vormt geen belemmering voor dit omgevingsplan.

#### **Rijksweg A12**

Het PR plafond van de A12 ter hoogte van het plangebied is 0 meter. Het plaatsgebonden risico van de A12 levert daarom geen beperkingen op voor de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid. Bij de A12 blijkt uit de risicoberekeningen dat het groepsrisico van de 'slechtste' kilometer onder de oriëntatiewaarde blijft en toeneemt als gevolg van de realisatie van Hoefweg-Zuid van 0,05 tot 0,22 maal de oriëntatiewaarde. De realisatie van Hoefweg-Zuid heeft invloed op de hoogte van het groepsrisico van de A12. Derhalve is hieronder een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

#### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

In deze paragraaf wordt hieronder ingegaan op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Zelfredzaamheid is het vermogen van personen om zichzelf te kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

<sup>12</sup> QRA Hoefweg Zuid te Bleiswijk, Arcadis, d.d. 7 februari 2017

<sup>13</sup> Notitie trefkansen leidingen MER Hoefweg Zuid, Antea group, projectnr. 403968, d.d. 8 februari 2017

Eén van de ergst denkbare scenario's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen met brandbaar gas door impact (zoals een aanrijding). Hierbij zal de gehele inhoud van de tankwagen ineens explosief vrijkomen. Als gevolg van de explosie is er ook een drukgolf, waarbij veel hitte vrij komt door de ontstane vuurwolk. De kans hierop is afhankelijk van verschillende omstandigheden, maar in de meeste gevallen erg klein. Bij het ergst denkbare scenario zullen tot 325 meter (invloedsgebied) van het incident nog slachtoffers kunnen vallen. Tot op ongeveer 400 meter kunnen mensen eerstegraads brandwonden oplopen.

Een ander scenario is een lekkage of het ineens vrijkomen van de totale hoeveelheid gevaarlijke stoffen van een tankwagen met een giftige vloeistof of giftig gas. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is onder andere afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Daarnaast hebben ook de weersomstandigheden een grote invloed op de verspreiding van de giftige stoffen. Op de grens van dit effectgebied kan nog 1% van de mensen komen te overlijden. Gezien de afstand tot de Rijksweg A12 bestaat de kans dat de aanwezige personen slachtoffer worden of overlijden. De kans op dit scenario is, mede op basis van de aantallen (tank)wagens met giftige vloeistoffen en gassen, zeer klein.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding mogelijk slachtoffer worden. Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden omwonenden en werknemers op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

Bij een incident met het vervoer van brandbare stoffen op de A12 of een fakkelbrand, is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de objecten, richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobronnen van belang.

Bij het toxisch scenario speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Wanneer de (mechanische) ventilatievoorziening in een gebouw met een eenvoudige handeling (centraal) kan worden uitgeschakeld, kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen worden beperkt. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid dienen gebouwen zodanig te worden geconstrueerd dat bij het vrijkomen van CO<sub>2</sub> de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden, is een object geschikt om enkele uren te schuilen.

De veiligheidsregio adviseert daarnaast om bij nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten te realiseren, via de gevel aan de afgekeerde zijde van de A12 en gasleiding. Om ervoor te zorgen dat aanwezigen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd.

De veiligheidsregio adviseert doorgaans om het personeel binnen het plangebied te informeren over de verschillende risico's en gevaren van de transportroutes gevaarlijke stoffen. Daarbij dient men tevens geïnformeerd te worden over de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Voor verdere uitwerking van deze risicocommunicatie kan contact worden opgenomen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

Daarnaast is ieder bedrijf vanaf een bepaalde omvang verplicht om een BHV-organisatie in te richten. De gemeente is daarbij geen partij. De gemeente Lansingerland kent op het gebied van risicocommunicatie incidenteel kleinschalige initiatieven die via de website en/of de gemeentegids kenbaar worden gemaakt. Daarnaast haakt de gemeente aan bij de risicocommunicatiestrategie vanuit de regio.

#### *Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid*

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij de inrichting van het plan in overleg met de VRR rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dergelijk overleg met de VRR vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming en het ontwerpen opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Het plangebied wordt omringd door infrastructuur en zal dan ook goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

## 8.7. Overige belemmeringen

### ***Inleidend***

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

### ***Leidingen***

In het voorliggende plangebied zijn diverse planologisch relevante leidingen aanwezig, waaronder een DPO-brandstofleiding parallel aan de A12, een riool(pers)leiding, enkele waterleidingen, een bovengrondse 380 kV-hoogspanningsverbinding en een ondergrondse hoogspanningsverbinding. De voorgenoemde hoogspanningsverbindingen en leidingen zijn in dit omgevingsplan voorzien van een passende dubbelbestemming, een en ander conform onderstaande tabel. Voor een uitgebreide beschrijving van deze dubbelbestemmingen - alsmede de inhoudelijke bepalingen die hieraan gekoppeld zijn - wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.4.2., waarin de verschillende dubbelbestemmingen afzonderlijk worden toegelicht.

<b>Leiding/hoogspanningsverbinding</b>	<b>Opgenomen dubbelbestemming</b>
DPO-brandstofleiding	Leiding – Brandstof
Riool(pers)leiding	Leiding – Riool
Waterleidingen	Leiding – Water
Ondergrondse hoogspanningsverbinding	Leiding - Hoogspanning
Bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding	Leiding - Hoogspanningsverbinding

Tabel 8.1: overzicht dubbelbestemmingen

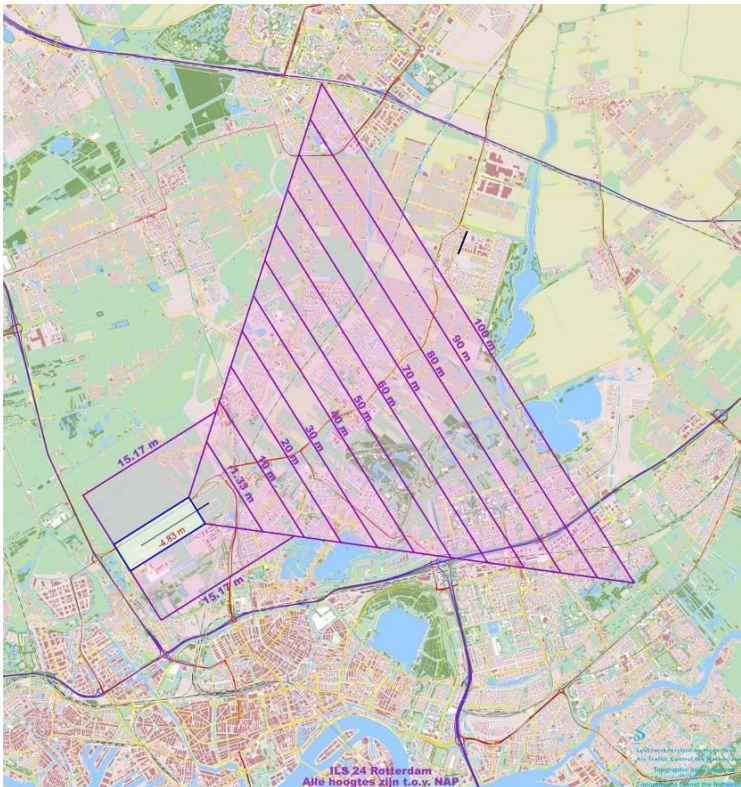
## Luchthaven Rotterdam - The Hague Airport

### Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport". zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 8.1.). Het is daarom niet nodig een beschermende regeling in het plan op te nemen.



Afbeelding 8.1: uitsnede kaart toetsingsvlakken CNS-apparatuur

### Akoestiek

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'akoestiek' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag wor-

den gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

#### VOR/DME

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maai-veldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 8.2). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 8.2.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is buiten het kaartbeeld gelegen.



Afbeelding 7.5.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied is buiten het kaartbeeld gelegen.



*Invliegfunnel*

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Het voorliggende plangebied is niet binnen de aanvliegeroute van de luchthaven gelegen, waardoor een nadere verantwoording niet benodigd is. Wel geldt er voor bouwwerken een hoogtebeperking van 150 meter. Deze maximum bouwhoogte dient gerelateerd te worden aan de maaiveldhoogte ter plaatse van de luchthaven, die circa NAP -5 meter bedraagt. Dat betekent dat bouwwerken hoger dan 145 meter niet zijn toegestaan. Het voorliggende omgevingsplan staat een dergelijke bouwhoogte niet toe.

**8.8. Duurzaamheid****8.8.1. Kader*****Duurzaam bouwen***

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

***Gemeentelijk beleid***

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Duurzaamheid maakt bij de gemeente Lansingerland onderdeel uit van de ambities uit het collegeprogramma en wordt gehanteerd als leidend principe, of het nu gaat om energiegebruik, woningbouw of sociale structuren.

In het gebied liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van nieuwe bebouwing, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een gebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassa-centrales en warmtepompen.
- Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.

- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing in zuidelijke richting is georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.

#### *Materiaalgebruik*

Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitlogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

#### *Grondstoffen*

Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

#### *Uitlogbare materialen*

Onder het toepassen van uitlogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lantsingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: polyester, staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA .

#### *FSC-hout*

FSC is het enige keurmerk voor bosbeheer dat echt onafhankelijk, internationaal en operationeel is. FSC is met haar 10 principes eenduidig in de definiëring van wat goed beheerd bos is. Een product dat het FSC-keurmerk draagt, is daarom gegarandeerd vervaardigd uit hout afkomstig uit goed beheerd bos. FSC is de enige organisatie die een certificeringschema heeft opgesteld voor alle soorten bossen en plantages dat wereldwijd kan worden toegepast. De succesformule van het onafhankelijke FSC-keurmerk schuilt erin dat zowel alle grote milieu- en ontwikkelingsorganisaties in de wereld als het (internationale) bedrijfsleven zich achter het FSC-keurmerk scharen.

## **8.9 Mobiliteit**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de toekomstige verkeersgeneratie, de verkeerseffecten en -afwikkeling, eventuele neveneffecten, alsmede de effecten op de verkeersveiligheid, openbaar vervoer en langzaam verkeer. De resultaten van het verkeersonderzoek<sup>14</sup> worden hieronder beknopt weergegeven, het volledige onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het verkeersonderzoek is geconcludeerd dat zonder sturing of maatregelen circa 70% van het verkeer dat door het programma Hoefweg-Zuid via de oostzijde op het wegennet kan worden ontsloten. Zonder 'sturing' gaat circa 30% van het verkeer van en naar het gebied

<sup>14</sup> Verkeersonderzoek Omgevingsplan Hoefweg-Zuid 2016, Antea Group, projectnummer 403968, d.d. 4 september 2017

Hoefweg-Zuid via de westzijde (N470). Hier zijn de kruispunten in de referentiesituatie al zwaarder belast en leidt deze toename van verkeer tot extra congestie bij de op- en afrit van de A12 in de avondspits. Gedurende de rest van de dag zijn er geen problemen te verwachten. Ook geldt dat de toename van het verkeer van Hoefweg-Zuid gebaseerd is op de maximale capaciteit die dit omgevingsplan mogelijk maakt. De praktijk leert dat dit veelal lager is (nu wordt uitgegaan van de meest aantrekkende functies die mogelijk worden gemaakt).

Om te analyseren of met maatregelen deze extra congestie zoveel mogelijk kan worden beperkt is een optimalisatievariant bepaald. Deze bestaat uit de afweging van enkele maatregelen

De conclusie is dat circa 70% van het extra verkeer vanuit Hoefweg-Zuid (en dus van het programma) zonder problemen verwerkt kan worden. Omdat de kruisingen bij de N470/A12 reeds zwaar belast zijn, is de beperkte toename van verkeer op deze kruisingen een belangrijk aandachtspunt.

Door het sturen van het verkeer dat een herkomst/bestemming in Zoetermeer en omgeving heeft via de N209 in plaats van via de N470 wordt dit aandachtspunt weggenomen. In deze optimalisatievariant ontstaat een situatie zonder aandachtspunten voor de ontwikkeling van het gebied Hoefweg-Zuid.

Het sturen van verkeer kan gebeuren door heldere bewegwijzering. Naast de heldere bewegwijzering zal monitoring van de verkeersbewegingen op de kruispunten en wegvakken aan zowel de west- als de oostzijde van het plangebied plaatsvinden, of sprake is van overbelasting gedurende de spitsperiode. Indien uit de monitoring naar voren komt dat toch sprake is van verkeersoverlast, kunnen extra maatregelen zoals tijdelijke afsluiting van de Laan van Mathenesse in westelijke richting via de N209 bij evenementen worden uitgevoerd.

Om de mobiliteitsshift (minder autoverkeer en meer OV en fiets) verder te stimuleren kan nagedacht worden over een goede snelle fietsverbinding van en naar het gebied Hoefweg-Zuid vanuit Zoetermeer.



## 9 Uitvoerbaarheid

Omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, volgt het voorliggende omgevingsplan de procedure van een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte). In deze paragraaf kan het woord 'bestemmingsplan' dan ook gelezen worden als 'omgevingsplan'.

### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte, ofwel een omgevingsplan) 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.

Het voorliggende omgevingsplan maakt, ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen, nieuwe functies en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De te ontwikkelen delen van het plangebied zijn geheel in eigendom bij de GR Bleizo. Voor de conserverende delen zijn er geen kosten te verhalen en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Het kostenverhaal is daarmee voldoende verzekerd.

### 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De geldende bestemmingsregeling binnen het plangebied maakt reeds (bedrijfs)bebouwing mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functieverruiming ten opzichte van de voorgaande planologische regeling. Met deze functieverruiming kan het gebied een meer duurzame en kwalitatief hoogwaardige invulling krijgen, zodat het gebied een echte meerwaarde vormt voor de regio. Het laten vervallen van het agro-gelieerde karakter was al langer beoogd, zoals ook bleek in het bestemmingsplan "Hoefweg-Zuid (Bleizo)" dat in juli 2013 is vastgesteld maar in december 2014 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd vanwege het ontbreken van een plan-MER. In die bestemmingsplanprocedure is, zoals gebruikelijk, het plan tweemaal ter inzage gelegd. Gezien het voorgaande wordt het aannemelijk geacht dat er voldoende draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling bestaat. Uiteraard wordt in deze nieuwe procedure opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van inspraak- en overlegreacties, zienswijzen en beroep. In hoofdstuk 10 wordt hier nader op ingegaan.

### 9.3 Handhavingsaspecten

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

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

***Vertaling naar bestemmingsregeling***

Bij het opstellen van dit omgevingsplan hebben de rechten uit het voorgaande plan in beginsel als uitgangspunt gediend. Daarmee wordt al goeddeels voorkomen dat er na de vaststelling van dit plan, ineens strijdige (en dus te handhaven) situaties ontstaan. Daarnaast zijn er bij het opstellen van het plan geen strijdige situaties geconstateerd.

Tevens wordt in dit nieuwe plan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat bij iedere kleine wijziging, gelijk een strijdige (en dus te handhaven) situatie ontstaat.

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

## 10. Procedure

Omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, volgt het voorliggende omgevingsplan de procedure van een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte).

### 10.1 Voorbereidingsfase

#### ***Voor aankondiging***

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd, een voor-aankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan (in dit geval een omgevingsplan) voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 8 februari 2016.

#### ***Inspraak en vooroverleg***

Het voorontwerp omgevingsplan is conform de 'Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2017' voorafgaand aan de formele procedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het omgevingsplan.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte, ofwel een omgevingsplan) overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerp omgevingsplan voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties.

De ingekomen reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota inspraak en overlegreacties, die als bijlage 11 bij deze toelichting is gevoegd.

### 10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele procedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. Ook zijn er, waar nodig, ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte ofwel een omgevingsplan) is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing: het ontwerp omgevingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Van deze zienswijzenperiode wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

### 10.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belang-

hebbenden, 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.



## **Regels**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 4	Bedrijventerrein	19
Artikel 5	Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting	22
Artikel 6	Groen - Parkeren	25
Artikel 7	Verkeer - Railverkeer	26
Artikel 8	Verkeer - Wegverkeer	28
Artikel 9	Leiding - Brandstof	30
Artikel 10	Leiding - Hoogspanning	32
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	34
Artikel 12	Leiding - Riool	36
Artikel 13	Leiding - Water	38
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	40
Artikel 15	Waarde - Archeologie 6	42
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	44
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>45</b>
Artikel 17	Spelregels	45
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 19	Algemene bouwregels	48
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 23	Algemene procedureregels	57
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en Slotregels</b>	<b>58</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	58
Artikel 25	Slotregel	59
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>60</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>62</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan Hoefweg-Zuid 2016 van de gemeente Lansingerland.

#### 1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0164-ONTW met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

#### 1.3 Aanduiding:

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

#### 1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 Achtergevel:

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

#### 1.6 Afhaalpunt:

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

#### 1.7 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:

- het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

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

**1.8 Ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.9 Antennedrager:**

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

**1.10 Antenne-installatie:**

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

**1.11 Archeologisch deskundige:**

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

**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 Bebouwing:**

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

**1.14 Bebouwingspercentage:**

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

**1.15 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

#### **1.16 Bedrijfsgebonden kantoor:**

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

#### **1.17 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.

#### **1.18 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.

#### **1.19 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.

#### **1.20 Bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die verbonden is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

#### **1.21 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.

**1.22 Beroep aan huis:**

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk (waaronder gastouderopvang) of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

**1.23 Beroepsmatige activiteiten:**

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

**1.24 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.

**1.25 Bestaand bouwwerk:**

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

**1.26 Bestaand gebruik:**

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologisch regime; dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een (omgevings)vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.27 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.28 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.29 Bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.30 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.

**1.31 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.32 Bouwlaag, laag:**

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

**1.33 Bouwmarkt:**

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden.

**1.34 Bouwperceel:**

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

**1.35 Bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.36 Bouwvlak:**

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

**1.37 Bouwwerk:**

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

**1.38 Congrescentrum:**

gebouw ingericht ten behoeve van het houden van seminars, congressen en daarmee gelijk te stellen activiteiten.

**1.39 Dagrecreatie:**

recreatief gebruik zonder overnachting.

**1.40 Dakterras:**

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

**1.41 Detailhandel:**

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

**1.42 Detailhandel in dagelijkse goederen:**

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

**1.43 Detailhandel in niet-dagelijkse goederen:**

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

**1.44 Detailhandelsbedrijf:**

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

**1.45 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.

**1.46 Erf:**

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

**1.47 Erfafscheiding:**

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

**1.48 Evenementen:**

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

**1.49 Evenemententerrein:**

een voor het publiek toegankelijk terrein waar verrichtingen van vermaak en gebeurtenissen op het gebied van recreatie, kunst, cultuur en sport plaatsvinden.

**1.50 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.

**1.51 Footprint:**

de omvang van het bebouwde oppervlak van een bouwlaag.

**1.52 Gebouw:**

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

**1.53 Geldende grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

**1.54 Geluidsgevoelig object:**

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



**1.55 Gevoelige bestemming:**

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

**1.56 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.

**1.57 Grootschalige detailhandelsvestiging:**

een detailhandelsvestiging waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt.

**1.58 Grootschalige leisure:**

grootschalige en publieksaantrekkende voorziening ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie, horeca of sport waarvan de omvang 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer bedraagt.

**1.59 Grove bouwmaterialen/bouwgrondstoffen:**

materialen waaruit op te richten bouwwerken primair zijn samengesteld, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouwwerkzaamheden nodig zijn. Hieronder worden niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.

**1.60 Hogere grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

**1.61 Hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.62 Hoofdwatergang:**

een watergang als omschreven in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

**1.63 Horeca:**

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; waarbij de volgende categorieën worden gehanteerd:

1. categorie 1: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
  - a. Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelen publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
  - b. Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
2. categorie 2: Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals cafés, bars, dancings, discotheken, partycentra en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
3. categorie 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, pensions en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.64 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.

**1.65 Kap:**

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

**1.66 Kas en/of klimaathal:**

een bouwwerk grotendeels bestaand uit een permanente opstand van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, voor het kweken of telen van gewassen.

**1.67 Kinderopvang:**

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

**1.68 Kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:**

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

**1.69 Kleinschalige leisure:**

voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden wordt in de vorm van sport, cultuur en ontspanning en recreatie, niet zijnde grootschalige leisure.

**1.70 Kunstwerk:**

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

**1.71 Maatschappelijke voorziening:**

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

**1.72 Milieucategorie:**

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

**1.73 Onderkomen:**

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

**1.74 Openbaar gebied:**

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

**1.75 Openlucht recreatie:**

zie recreatie.

**1.76 Overkapping:**

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

**1.77 Peil:**

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

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

**1.78 Perceel:**

zie 'bouwperceel'.

**1.79 Perceelsgrens:**

zie 'bouwperceelgrens'.

**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 voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.82 Recreatie:**

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

**1.83 Recreatief gebruik:**

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

**1.84 Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

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

**1.85 Sekswinkel:**

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

**1.86 Showroom:**

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

**1.87 Standplaats:**

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

**1.88 Stationsgerelateerde voorzieningen:**

voorzieningen in de vorm van detailhandel, horeca, kantoren, commerciële en maatschappelijke dienstverlening direct ten dienste van de (trein)reiziger.

**1.89 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.

**1.90 Verblijfsrecreatie:**

recreatie met overnachting in ruimten, waarbij het recreatieve gebruik een bestendig karakter draagt, zoals bij een logeergebouw, pension of recreatiewoning of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het kampeerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben.

**1.91 Voorgevel:**

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.92 Voorgevelrooilijn:**

- op een perceel, waarop een hoofdgebouw aanwezig is of mag worden gebouwd: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- op een perceel, waarop meerdere gebouwen aanwezig zijn of mogen worden gebouwd, zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het gebouw dat het dichtst bij het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

**1.93 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.94 Webwinkel:**

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

**1.95 Wet geluidhinder:**

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

**1.96 Woning:**

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

**1.97 Zolder:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

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

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

### **2.3      De bebouwde oppervlakte:**

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

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

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

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

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

### **2.6      De bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

### **2.7      De 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.

### **2.8      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.



## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

##### 3.1.1 Algemeen

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

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

#### **3.2 Bouwregels**

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m;
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. 60 m voor hoogspanningsmasten;
  - b. 3 m voor overige andere bouwwerken;
- mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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

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

##### 3.3.1 Kunstwerk

de bouw van een kunstwerk (facade) ten behoeve van de inpassing van het hoogspanningsstation met een maximale hoogte van 30 m, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

##### 3.3.2 Bedrijfsgebouwen

het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%.

##### 3.3.3 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een grotere bouwhoogte dan 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;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

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

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.1.

#### 3.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.5

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

#### 3.5.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

## **Artikel 4      Bedrijventerrein**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 4.1.1      Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in milieucategorie 1 tot en met 4.2 van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4.1 zijn toegestaan;
- b. bedrijfsgebonden ondersteunende detailhandel, met uitzondering van voedings- en genotmiddelen, mits voldaan wordt aan de specifieke gebruiksregels (lid 4.4);
- c. kassen voor onderzoeks- en educatiedoeleinden;
- d. biomassavergistingsinstallaties;
- e. kleinschalige, zelfstandige kantoren;
- f. bedrijfsgebonden kantoren, mits voldaan wordt aan de specifieke gebruiksregels (lid 4.4.2);
- g. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 4.1.2      Specifiek

Tot 1 januari 2022 worden geen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen verleend ten behoeve van reguliere bedrijfskavels tussen de 15.000 en 100.000 m<sup>2</sup>, tenzij er op Bedrijventerrein Prisma geen kavels uitgegeven kunnen worden voor deze doelgroep, binnen de genoemde bandbreedte.

### **4.2      Bouwregels**

#### 4.2.1      Algemeen

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

#### 4.2.2      Bedrijfsgebouwen en kantoren

- a. een bedrijfsgebouw alsmede gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoogteaccent' hoogteaccenten uitgesloten;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd.

#### 4.2.3      Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

#### 4.3.1 Bedrijfsgebouwen

- a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%;
- b. het vergroten van de footprint van een hoogteaccent met maximaal 10%.

#### 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 bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

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

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Bedrijfsgebonden detailhandel

Het gebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, met uitzondering van voedings- en genotmiddelen, is toegestaan, op voorwaarde dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering, waarbij de winkelvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 200 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

#### 4.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt:

- a. voor kavels tot 30.000 m<sup>2</sup> niet meer dan 50% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- b. voor kavels groter dan 30.000 m<sup>2</sup> niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3 Zelfstandige kantoren

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing voor kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen.

4.4.4 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.1.

4.4.5 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.5.

**4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

4.5.1 De vestiging van gelijk te stellen bedrijven

Bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder 4.1.1 onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten.

4.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

## **Artikel 5      Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### 5.1.1      Hoofdfuncties

De voor 'Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in milieucategorie 1 tot en met 4.2 van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
- b. grootschalige leisure zoals bedoeld in artikel 1.58;
- c. (bedrijfsgebonden) kantoren;
- d. stationsgerelateerde voorzieningen zoals bedoeld in artikel 1.88.
- e. P+R voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 5.1.2      Aanvullende functies

Aanvullend op de in artikel 5 lid 5.1.1 genoemde hoofdfuncties zijn de volgende ondersteunende functies toegestaan:

- a. horeca, ten dienste van de hoofdfunctie onder 5.1.1 onder b;
- b. kleinschalige leisure, sport, cultuur, ontspanning ten dienste van de hoofdfunctie onder 5.1.1 onder b;
- c. agro-gerelateerde maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening;
- d. detailhandel als ondergeschikt onderdeel van de in artikel 5 lid 5.1.1 onder b genoemde hoofdfunctie;
- e. evenementen.

### **5.2      Bouwregels**

#### 5.2.1      Algemeen

Op de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 5.2.2      Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m.

#### 5.2.3      Gebouwde parkeervoorzieningen

- a. een gebouwde parkeervoorziening mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouwde parkeervoorziening bedraagt maximaal 15 m.

#### 5.2.4      Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 m, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

#### 5.3.1 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- 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 30 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

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

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Algemeen

- a. het totale brutovloeroppervlak aan bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 5 lid 5.1.1 sub a, inclusief ondersteunende functies, bedraagt niet meer dan 170.000 m<sup>2</sup>;
- b. tot 1 januari 2022 worden geen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen verleend ten behoeve van reguliere bedrijfskavels tussen de 15.000 en 100.000 m<sup>2</sup>, tenzij er op Bedrijventerrein Prisma geen kavels uitgegeven kunnen worden voor deze doelgroep, binnen de genoemde bandbreedte;
- c. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van grootschalige leisure inclusief ondersteunende functies bedraagt niet meer dan 400.000 m<sup>2</sup>;
- d. het totale brutovloeroppervlak aan zelfstandige kantoren bedraagt niet meer dan 9.500 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt:

- a. voor kavels tot 30.000 m<sup>2</sup> niet meer dan 50% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- b. voor kavels groter dan 30.000 m<sup>2</sup> niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.3 Zelfstandige kleinschalige kantoren

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing voor kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen;
- c. het bepaalde in artikel 5.4.1 onder d. is van overeenkomstige toepassing.

- 5.4.4 **Strijdig gebruik**  
Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.1.
- 5.4.5 **Maatschappelijke functie**  
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1.2 onder c. ten behoeve van een maatschappelijke functie die niet agro-gerelateerd is maar wel aantoonbaar een bijdrage levert aan het totaalconcept van een vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting.
- 5.4.6 **Parkeren**  
Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.5.
- 5.4.7 **De vestiging van gelijk te stellen bedrijven**  
Bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder 5.1.1 onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten.
- 5.4.8 **Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels**  
Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. het toestaan van zelfstandige functies die betrekking hebben op horeca, recreatie, cultuur en ontspanning, mits:
  1. aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat behoefte bestaat aan de functie;
  2. de functie een bijdrage levert aan het concept van het vervoersknooppunt Lansingerland - Zoetermeer;
  3. aangetoond is dat de toevoeging van de functie niet leidt tot een zodanige toename van het verkeersaanbod dat knelpunten ontstaan op het omliggende wegennet;
- b. het vergroten van het maximale oppervlakte aan kantoorruimte tot een brutovloervlak van maximaal 50.000 m<sup>2</sup>, mits aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat behoefte bestaat aan kantoorruimte.



## **Artikel 6 Groen - Parkeren**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **6.1.1 Algemeen**

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in categorie 1, geluidsafschermdende voorzieningen, speelvoorzieningen, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, reclame-uitingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

#### **6.2.2 Gebouwen**

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

#### **6.2.3 Andere bouwwerken**

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m, waaronder bruggen, overkappingen (met zonnepanelen), overige kunstwerken en straatmeubilair, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

#### **6.2.4 Reclame-mast**

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mag één reclamemast met een maximale bouwhoogte van 30 meter worden gebouwd.

## **Artikel 7 Verkeer - Railverkeer**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 7.1.1 Algemeen

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

- a. een raillijn met bijbehorende sporen, bovenleiding, wissels en overige constructies;
- b. haltevoorzieningen, zoals wachruimtes voor passagiers, voorzieningengebouw voor personeel en voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van die haltevoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### **7.2 Bouwregels**

#### 7.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 7, lid 7.1 genoemde doeleinden, en met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. de bouwhoogte van de draagconstructie voor de bovenleiding mag niet meer bedragen dan 10 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
- b. de gebouwen, ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van een gebouwde fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de oppervlakte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- f. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf bovenkant spoor;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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

#### 7.3.1

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

- a. de bouw van haltevoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m en oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

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

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

##### 7.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.1.

##### 7.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.5

## **Artikel 8 Verkeer - Wegverkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 8.1.1 Algemeen

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

- a. wegen met een landelijke (A12) en regionale (N209) ontsluitingsfunctie bestaande uit maximaal 2 x 3 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
- b. wegen met een lokale ontsluitingsfunctie ((Verlengde) Laan van Mathenesse, Hoefweg) bestaande uit maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### **8.2 Bouwregels**

#### 8.2.1 Algemeen

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

#### 8.2.2 Gebouwen

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

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

#### 8.2.3 Andere bouwwerken

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

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

#### 8.3.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

#### 8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

#### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 20, lid 20.5

## **Artikel 9      Leiding - Brandstof**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een brandstoftransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - brandstof';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een brandstoftransportleiding met een diameter van ten hoogste 13 inch en een druk van ten hoogste 80 bar;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

### **9.2      Bouwregels**

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

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

#### 9.3.1      Afwijken

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

#### 9.3.2      Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

### **9.4      Specifieke gebruiksregels**

#### 9.4.1      Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

#### 9.5.1      Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 9, lid 9.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 9, lid 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2 of lid 9.3.

#### 9.5.3 Toelaatbaarheid

De in 31.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 10 Leiding - Hoogspanning**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een ondergrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

### **10.2 Bouwregels**

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

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 10.3.1 Afwijken

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

#### 10.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

#### 10.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 10, lid 10.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



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

#### 10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 10, lid 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2 of lid 10.3.

#### 10.5.3 Toelaatbaarheid

De in 31.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 380 kV;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

### **11.2 Bouwregels**

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 65 m.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 11.3.1 Afwijken

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

#### 11.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1, (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

#### 11.5.1 Verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand;
- h. het opslaan van goederen.

#### 11.5.2 Uitzonderingen

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

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

#### 11.5.3 Toelaatbaarheid

De in 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 12 Leiding - Riool**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **12.2 Bouwregels**

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

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

#### 12.3.1 Afwijken

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

#### 12.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

#### 12.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 12, lid 12.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;

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

#### 12.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 12, lid 12.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2 of lid 12.3.

#### 12.5.3 Toelaatbaarheid

De in 31.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 13 Leiding - Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een waterleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - water';
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een waterleiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

### **13.2 Bouwregels**

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

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

#### 13.3.1 Afwijken

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

#### 13.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag.

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

#### 13.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 13, lid 13.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;

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

#### 13.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 13, lid 13.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.2 of lid 13.3.

#### 13.5.3 Toelaatbaarheid

De in 31.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 3**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 14.1.1 Algemeen

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

### **14.2 Bouwregels**

Op de in artikel 14, lid 14.1 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 100 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 14.3.1 Afwijken

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

#### 14.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 14, lid 14.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

#### 14.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 14, lid 14.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



- a. het aanleggen en/of verharderen 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.

#### 14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 14, lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2 of lid 14.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> en niet dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

#### 14.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 14, lid 14.4.1 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.

#### 14.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 14, lid 14.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in artikel 14, lid 14.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

## **Artikel 15 Waarde - Archeologie 6**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 15.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

### **15.2 Bouwregels**

Op de in artikel 15, lid 15.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 15.3.1 Afwijken

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

#### 15.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 15, lid 15.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

#### 15.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 15, lid 15.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen 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.

#### 15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 15, lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2 of lid 15.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> en niet dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

#### 15.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 15, lid 15.4.1 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.

#### 15.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 15, lid 15.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in artikel 15, lid 15.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

## **Artikel 16 Waterstaat - Waterkering**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

### **16.2 Bouwregels**

Op de in artikel 16, lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

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

#### 16.3.1 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.

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

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder, tenzij de bouwwerken niet direct op of in deze bestemming plaatsvinden.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 16.4.1

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20, lid 20.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

### **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 16.5.1

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

#### 16.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 17 Spelregels**

#### **17.1 Spelregel bereikbaarheid**

##### 17.1.1 Goede bereikbaarheid

Er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid als gevolg van nieuwe initiatieven binnen het gebied met de bestemming Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting, waarbij als uitgangspunt geldt dat het initiatief op de maatgevende momenten op de dag niet leidt tot een onevenredige toename van het verkeersaanbod op de kruisingen bij de N470 / A12 aan de westzijde van het plangebied, waardoor er verkeersknelpunten ontstaan.

##### 17.1.2 Monitoring

Het College van burgemeester en wethouders zal de effecten van de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid op de verkeersafwikkeling minimaal één keer per twee jaar monitoren en evalueren, voor zover het betreft de toename verkeersintensiteiten in relatie tot de capaciteit, veiligheid en functie van de aansluiting van de Laan van Mathenesse aan de oost en de westzijde, waarbij de grenzen van het plangebied als beoordelingspunt gelden.

##### 17.1.3 Stappen

De monitoring en evaluatie omvatten de volgende stappen:

- Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de vorige check?
- Vallen de (gecumuleerde) gevolgen van deze ontwikkelingen binnen de acceptabel geachte grenzen zoals opgenomen in het Verkeersonderzoek en het uitgangspunt zoals opgenomen in lid 17.1.1?
- Moet het bevoegd gezag mitigerende maatregelen nemen zoals opgenomen in lid 17.1.5 om (gecumuleerde) gevolgen acceptabel te houden of te krijgen?

##### 17.1.4 Kritieke grenzen

De gecumuleerde effecten van Hoefweg-Zuid zijn aanvaardbaar zolang de volgende kritieke grens niet overschreden wordt: een cyclustijd van meer dan 120 seconden op één van de in onderstaande afbeelding genummerde kruisingen;



#### 17.1.5 Maatregelen

Als de kritieke grenzen zoals geformuleerd in lid 17.1.4 worden overschreden, zal het College van burgemeester en wethouders passende mitigerende maatregelen nemen om de gevolgen tot onder de kritieke grens terug te brengen.

De maatregelen kunnen bestaan uit:

- functie van de weg aanpassen, weginrichting aanpassen, nieuwe wegen realiseren en/of in overleg treden met een andere wegbeheerder teneinde wegaanpassingen te bewerkstelligen;
- sturen verkeer naar de oostzijde van het plangebied;
- realisatie fietsverbinding naar Zoetermeer.

#### 17.2 Spelregel gevoelige bestemming

Bij nieuwvestiging van bedrijven/inrichtingen en/of gevoelige functies geldt dat tussen deze functies en bedrijven/inrichtingen de afstanden dienen te worden aangehouden conform de VNG Brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009), met dien verstande dat van deze afstanden kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevoelige functie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

#### 17.3 Spelregel geurhinder

Voor de vestiging van bedrijven zoals genoemd in artikel 4.1.1 sub a. geldt dat indien voor deze bedrijven op basis van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een richtafstand geldt van 50 m of meer, aangetoond dient te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**Artikel 18    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 19 Algemene bouwregels**

### **19.1 Hoogteaccenten**

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b. en artikel 5.2.2 onder b. zijn hoogteaccenten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 60 m, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van de hoogteaccenten niet meer dan 12.000 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **19.2 Ondergeschikte bouwonderdelen**

#### **19.2.1 Hoogte**

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

#### **19.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen**

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

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

#### **19.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen**

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 19.2.1 en 19.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

### **19.3 Nadere eisen**

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

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



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

#### **19.4 Geluidsbelasting**

De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of een nog vast te stellen hogere grenswaarde.

## **Artikel 20 Algemene gebruiksregels**

### **20.1 Strijdig gebruik**

#### 20.1.1 Algemeen verbod

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

#### 20.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

#### 20.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 20, lid (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 20, lid 20.2 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk.

### **20.2 Ondergeschikte bouwonderdelen**

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 19, lid 19.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

### **20.3 Ophogen en afgraven gronden**

- a. Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup> te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

#### **20.4 Breedte in-/uitrit**

Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt voor de inrichting van een in-/uitrit dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij:

- a. er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- b. de bepaling uit lid 20.5 onverminderd van toepassing is.

#### **20.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

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

#### **20.6 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw**

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

#### **20.7 Afwijken van de algemene gebruiksregels**

##### **20.7.1 Ophogen en afgraven gronden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

##### **20.7.2 Breedte in-/uitrit**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in-/uitrit, mits:

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

20.7.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

## **Artikel 21    Algemene afwijkingsregels**

### **21.1    Afwijken**

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 19 'Algemene bouwregels' leden 19.2.1 en 19.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
  1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
  2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
  3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

### **21.2    Algemene randvoorwaarden voor afwijken**

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
  - 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
  - 3. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de sociale veiligheid;
  - 6. het gewenste voorzieningenniveau;
  - 7. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

## **Artikel 22 Algemene wijzigingsregels**

### **22.1 Algemeen**

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

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

### **22.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

#### **22.2.1 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. het toevoegen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' naar een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hogere / lagere oudheidkundige waarden;

- d. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- e. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- f. 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;
- g. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

#### 22.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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



**Artikel 23    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 24 Overgangsrecht**

#### **24.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **24.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hoefweg-Zuid 2016".

**Bijlagen bij de regels**



**Bijlage 1      Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	-	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 vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: 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	8	- 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	Aardappelprodukten 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 fruitconservenfabrieken:						
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	Zuivelprodukten fabrieken:						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	0	Veevoerfabrieken:						
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	Koffiebranderijen 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		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2



SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	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	0	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		Textielveredelingsbedrijven	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 D	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 R	100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	-							
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	-							
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. 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	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2414.1	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (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		Zeep-, 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	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
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 glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	3	- 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	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	2	- 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, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	2	- met persen, triltafels 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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		100 D	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		200	4.1
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	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 C Z	300 R	1500	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 R	300	4.2
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	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 Z	30	300	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	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	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	3	- 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	- emailleren	100	50	100	50 R	100	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, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z 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 generatorenfabrieken	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 R	200 D	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	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	nummer	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 AUTO'S, 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		Carrosseriefabrieken	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 motorrijwielafabrieken	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	Meubelstoffeerderijen 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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
37	-							
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	-							
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
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 C	30	50	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	-							
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2



SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	2	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	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	-							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur 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, spijsoliën	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 consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, 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
5152.1	0	Grth in metaalertsen:						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
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 bouwnijverheid	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
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
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 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	A	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 gierverwerkingsinricht., 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	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
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 C	1500	1500	6
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
91	-							
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

