

zoeterwoude
bestemmingsplan
dorp-zuid 2007

rbw

zoeterwoude

dorp-zuid 2007

bestemmingsplan

procedure

| plannummer | datum | raad | gedeputeerde staten | beroep |
|------------|-------------|--------------|---------------------|--------|
| 10248.00 | 8 dec. 2007 | 19 juli 2007 | | |

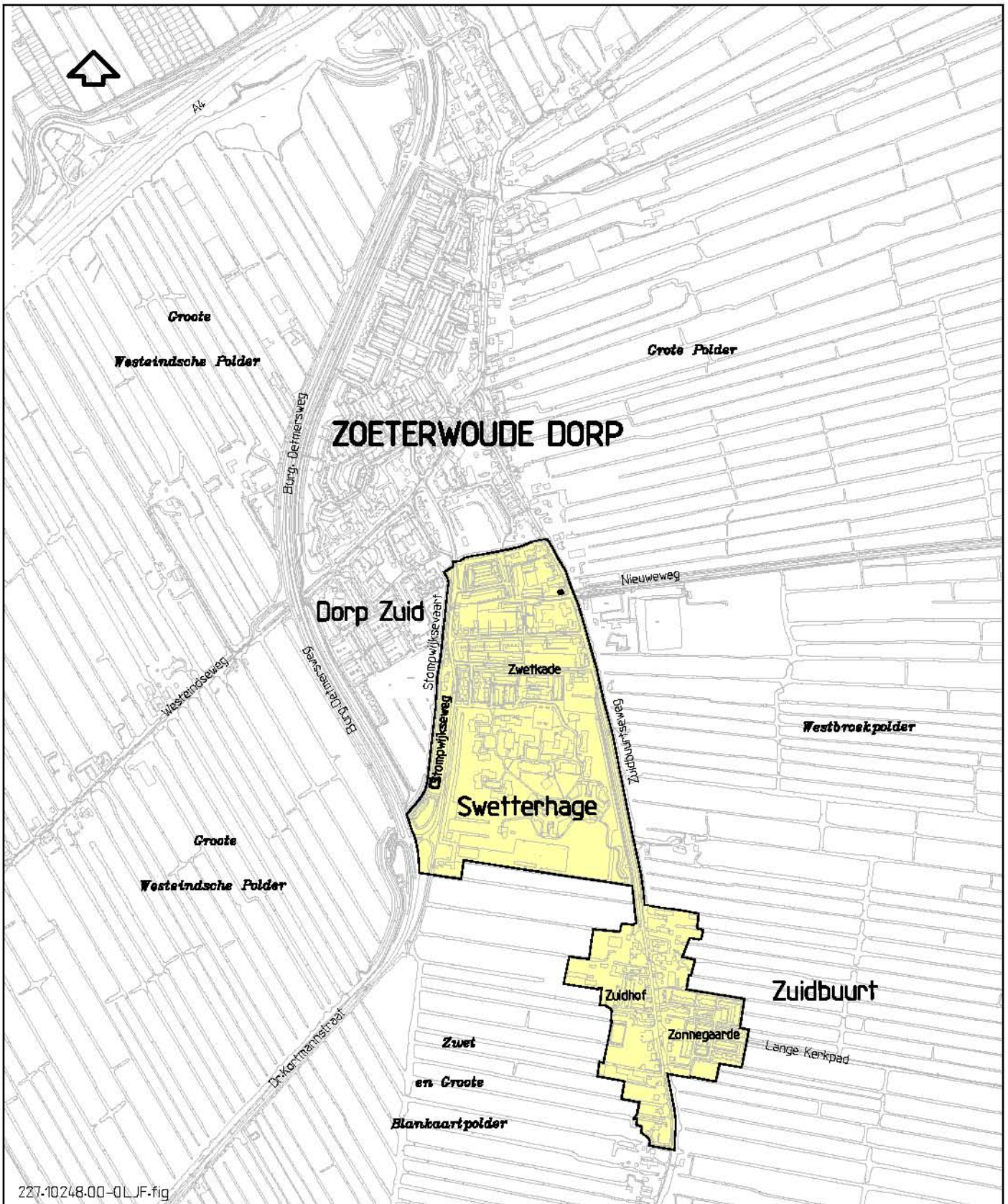
opdrachtleider : mw. ir. M.C. Kortekaas-Koot

toelichting

| | |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Inhoud van de toelichting | 1 |
| 1. Inleiding | blz. 5 |
| 1.1. Ligging van het plangebied | 5 |
| 1.2. De opgave | 5 |
| 1.3. Vigerende bestemmingsplannen | 6 |
| 1.4. Beoogd bestemmingsplan | 6 |
| 1.5. Leeswijzer | 6 |
| 2. Beleidskader | 7 |
| 2.1. Rijksbeleid | 7 |
| 2.2. Provinciaal beleid | 9 |
| 2.3. Lokaal beleid | 9 |
| 3. Ruimtelijke analyse | 13 |
| 3.1. Ontstaansgeschiedenis | 13 |
| 3.2. Archeologie en monumenten | 13 |
| 3.3. Ruimtelijke structuur | 15 |
| 4. Functionele analyse | 21 |
| 4.1. Wonen | 21 |
| 4.2. Voorzieningen | 21 |
| 4.3. Groen en recreatie | 23 |
| 4.4. Bedrijven | 24 |
| 4.5. Verkeer | 24 |
| 5. Gebiedsvisie | 27 |
| 5.1. Samenvatting beleidskader | 27 |
| 5.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele aspecten | 28 |
| 5.3. Gebiedsvisie | 28 |
| 5.4. Ontwikkelingen | 29 |
| 6. Milieuaspecten | 35 |
| 6.1. Duurzaamheid | 35 |
| 6.2. Bedrijven en horeca | 35 |
| 6.3. Verkeer en geluid | 37 |
| 6.4. Luchtkwaliteit | 40 |
| 6.5. Bodem | 41 |
| 6.6. Externe veiligheid | 42 |
| 6.7. Leidingen | 43 |
| 6.8. Water | 43 |
| 6.9. Ecologie | 45 |
| 7. Uitgangspunten voor kaart en voorschriften | 49 |
| 7.1. Planvorm | 49 |
| 7.2. Bestemmingsregeling | 49 |
| 8. Uitvoerbaarheid | 55 |
| 8.1. Economische uitvoerbaarheid | 55 |
| 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 55 |
| 9. Overleg ex artikel 10 Bro | 59 |

Bijlagen:

1. Lijst van monumenten en MIP-panden en objecten.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
4. Bedrijveninventarisatie.
5. Wegverkeerslawaaï.
6. Vaststellingsbesluit Hogere grenswaarden.
7. Onderzoek luchtkwaliteit.
8. Bodemonderzoek.



227.10248.00-0LJF.fig

 plangebied

figuur 1
ligging plangebied

Aan de rand van het Groene Hart, op de overgang naar het stadsgewest Leiden is Zoeterwoude een meerkernige gemeente waarbinnen de afzonderlijke kernen en buurtschappen duidelijk verschillen in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht.

Zoeterwoude-Dorp vormt het hart van de gemeente en wordt door de A4 gescheiden van Leiden. Aan alle kanten omringd door open veenweidegebied manifesteert Zoeterwoude-Dorp zich als een vrij langgerekte kern in het landelijk gebied. Dit landelijk gebied is overwegend in gebruik bij de veehouderij en heeft naast belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden tevens grote betekenis als (extensief) recreatiegebied. Zoeterwoude-Dorp kenmerkt zich in hoofdzaak als een woonkern, waar naast het wonen ook functies als maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig zijn.

Het beleid van de gemeente Zoeterwoude is gericht op versterking van de positie als Groene Hart-gemeente met behoud van haar landelijke, groene en dorps karakter. Onderdeel van dit beleid is het versterken van de woonfunctie in de kern Zoeterwoude-Dorp.

Om ruimte te kunnen bieden aan hiermee samenhangende gewenste ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of bij te sturen binnen de kaders van de bestaande stedenbouwkundige structuur, zijn actuele en op huidige beleidsinzichten afgestemde bestemmingsplannen nodig.

Met het oog hierop heeft het gemeentebestuur van Zoeterwoude besloten tot herziening van (gedeelten van) de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied dat wordt aangeduid als Zoeterwoude-Dorp-Zuid (zie figuur 1).

In de voorliggende toelichting komen de ruimtelijke en functionele analyse van het gebied aan de orde, het bestaande beleid en de visie op het plangebied. Deze visie wordt vervolgens vertaald in uitgangspunten voor de voorschriften en plankaart.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ligging van het plangebied Dorp-Zuid en de opgave die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven welke vigerende bestemmingsplannen door het onderhavige bestemmingsplan worden vervangen en voor welke planvorm gekozen is. Als laatste is een leeswijzer voor de voorliggende nota opgenomen.

1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied Dorp-Zuid omvat het zuidelijke deel van de kern Zoeterwoude-Dorp en de gehele Zuidbuurt. Het plangebied bestaat uit de woonwijken Dorp-Zuid en Zuidbuurt en de woongemeenschap voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage. Het noordelijke deel van het plangebied, Dorp-Zuid, is globaal gelegen tussen de Stompwijkseweg, het Loetheveld en de Zuidbuurtseweg (zie figuur 1). Het zuidelijk deel omvat de Zuidbuurt, met inbegrip van de boerderijen aan de noordkant.

1.2. De opgave

Voor het gebied Dorp-Zuid is een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat is afgestemd op actuele gegevens en inzichten, rekening houdt met gewenste ontwikkelingen en kan bogen op een breed maatschappelijk draagvlak.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling, met ruimte voor gewenste ontwikkelingen, maar ook met voldoende waarborgen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het karakter van het gebied is het beleid met name gericht op beheer en consolidatie van de aanwezige functies en kwaliteiten.

Basis voor het bestemmingsplan vormt de visie die is neergelegd in de nota "Zoeterwoude Dorp-Zuid, visie op de ruimtelijke ontwikkeling" (september 2001), die in opdracht van de gemeente is opgesteld om een aantal gewenste ontwikkelingen in de wijk Dorp-Zuid een stedenbouwkundig kader te geven, gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van de wijk.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert thans een aantal bestemmingsplannen.

| naam bestemmingsplan | vastgesteld | goedgekeurd |
|-----------------------|-------------|-------------------|
| Zuidbuurt (1981) | 25-02-1982 | 01-03-1983 |
| Blankaartpark (1985) | 30-01-1986 | 11-07-1986 |
| Landelijk Gebied 1992 | 29-10-1992 | 15-06-1993 (ged.) |
| Dorp-Zuid | 23-09-1976 | 25-04-1978 |

De bestemmingsplannen Zuidbuurt (1981) en Blankaartpark (1985) worden geheel door dit nieuwe bestemmingsplan herzien. De bestemmingsplannen Dorp-Zuid en Landelijk gebied 1992 zullen slechts deels door dit bestemmingsplan worden vervangen.

1.4. Onderhavig bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid voor Dorp-Zuid moet richting geven aan gewenste ontwikkelingen en randvoorwaarden formuleren waarbinnen die ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De ruimtelijke beleidsvisie is gebaseerd op een heldere analyse van de ruimtelijk en functionele structuur van het plangebied en de ontwikkelingen die zich daarin voordoen. Daarbij wordt rekening gehouden met relevante beleidskaders op verschillende niveaus.

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, is het beleid in dit bestemmingsplan erop gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. De planvorm is hierop afgestemd en heeft in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemmingsregeling wordt voorzien.

1.5. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart.

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het voor dit plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten respectievelijk de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de visie op het gebied weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de milieuaspecten toegelicht. Hoofdstuk 7 bevat de juridische planbeschrijving. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 8 aan de orde. En ten slotte worden in hoofdstuk 9 de resultaten van het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de orde gesteld.

Voor een snel inzicht in de visie op het gebied en de beoogde regeling wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 7.

In het plan worden zowel het plangebied als de wijk aangeduid als Dorp-Zuid. Om misverstanden te voorkomen, wordt waar het de wijk betreft gesproken van de "wijk Dorp-Zuid" en waar het het plangebied betreft van alleen "Dorp-Zuid".

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat het restrictieve Groene Hartbeleid min of meer wordt losgelaten. Het plangebied is gelegen in het Groene Hart wat is aangewezen als nationaal landschap. Het bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de "waarden" en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn de grote mate van openheid, de strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en het veenweidekarakter. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ("ja, mits"-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootschalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

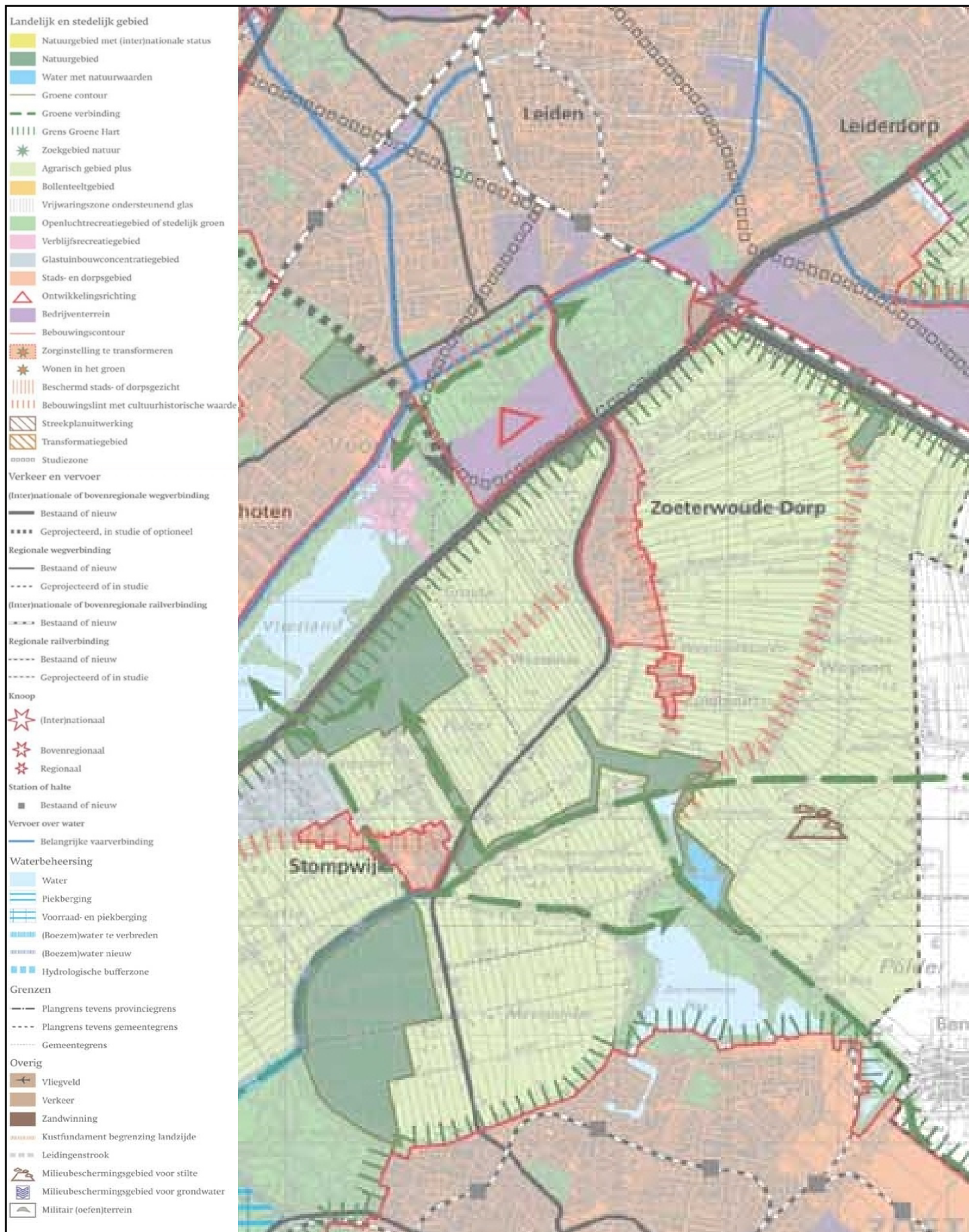
Ontwikkelingsprogramma Groene Hart

In het Groene Hart is aandacht nodig voor een ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering. Naast de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch-recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die het gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken. Uitgangspunt voor het programma is een kwaliteitszonering met een indeling in deelgebieden: soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten en ontwikkeling van de bestaande steden en dorpen, soms gericht op kwaliteitsverbetering en aanbod van ontwikkelruimte. Het programma geeft invulling en uitwerking aan de kwaliteitszonering.

Voor versterking en ontwikkeling van het karakter van het Groene Hart is een scherpe, uitvoerbare definitie van de ontwikkel- en ontwerpogave onmisbaar, net zoals een effectief ruimtelijk en financieel instrumentarium en een sterke organisatie.

Conclusie rijksbeleid

Voor het plangebied geldt dat het rijksbeleid minder restrictief is geworden sinds de vaststelling van de Nota Ruimte. Dit houdt concreet in dat de voorgestane consolidatie en nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestaande gebied van Zoeterwoude-Dorp zijn voorzien, prima passen in het voorgestane rijksbeleid.



Figuur 2
Uitsnede streekplan Zuid-Holland-West (2003)

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Zoeterwoude-Dorp is gelegen in het streekplangebied Zuid-Holland West. Het recent vastgestelde Streekplan geeft het beleid aan op het gebied van ruimtelijke ordening tot aan de planhorizon 2015. In het Streekplan wordt aangegeven dat het Rijk een groot aantal gebieden als Belvédèregebied heeft aangewezen. In Zuid-Holland West gaat het onder meer om het gebied Zoeterwoude-Stompwijk. Zoeterwoude-Dorp is gelegen in dit Belvédère gebied; dit betekent dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen expliciet aandacht uit dient te gaan naar de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit. De bestaande PKB-bescherming uit de Vierde Nota dient te worden gecontinueerd ingevolge de beleidsnota Belvédère.

De contouren van de stads- en dorpsgebieden zijn op de streekplankaart duidelijk aangegeven. De rode contouren bepalen de ruimte voor wonen en werken. De provincie Zuid-Holland wil het bouwen in uitleglocaties namelijk beperken en binnendorpse mogelijkheden daarentegen beter benutten. Uit figuur 2 is af te leiden dat het plangebied geheel is gelegen binnen de rode contouren. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen vinden derhalve geheel plaats binnen de rode contouren. Dit strookt met het beleid van de provincie.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde consolidatie en de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in Dorp-Zuid passen binnen het provinciaal beleidskader en vinden plaats binnen de rode contouren op de streekplankaart. Het Streekplan Zuid-Holland West geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met de beleidsnota Belvédère.

2.3. Lokaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Zoeterwoude is al lange tijd gericht op behoud van het groene karakter en tegen verdere verstedelijking: "Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend". In het verlengde van diverse beleidsnota's over dit onderwerp is recent de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude vastgesteld.

Toekomstbepaling Zoeterwoude (25 april 2002)

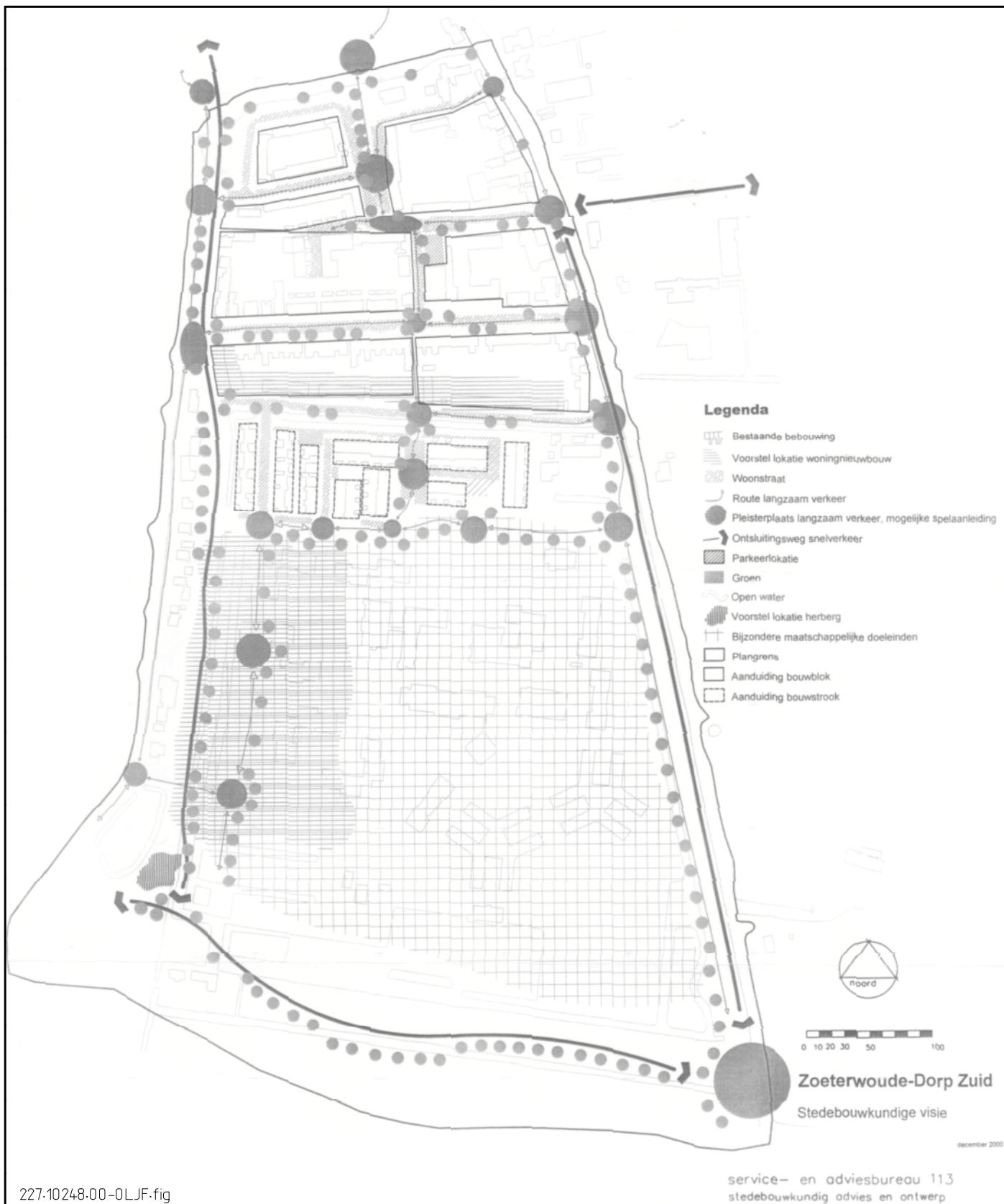
Als algemeen uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid kiest de gemeente voor "groen". Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden in de gemeente en met name de open veenweidegebieden. Daarbij past ook het bieden van ruimte voor recreatie aan bezoekers uit het omliggend stedelijke gebied.

De gemeente wil haar positie als Groene Hart-gemeente verstevigen en de functie van het buitengebied als (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse en Haagse regio versterken. Zoeterwoude wil haar landelijke, groene en dorps karakter graag behouden. Een verdere verstedelijking van het Groene Hart buiten de bebouwingscontour is ongewenst. Het verbeteren van de structuur van de dorpskern is een belangrijke ruimtelijke opgave. Zoeterwoude wil de mogelijkheden benutten om functies in het groene buitengebied te versterken. De relatie tussen de historische lintbebouwing en het daarachter gelegen veenweidegebied dient te worden gewaarborgd.

De gemeentelijke woningbouw is gericht op de handhaving van het huidige inwonertal en instandhouding van de voorzieningen. Stedelijke ontwikkelingen (voor wonen en werken) dienen derhalve plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren. Daarom zal uitputtend worden gezocht naar bouwlocaties binnen de contouren. De waarde van groen en speelruimten wordt hierbij meegewogen.

De Welstandsnota Zoeterwoude (1 juli 2004)

De welstandsnota vormt het beleidskader voor diverse architectonische en inrichtingsplannen en is het toetsingskader voor de Welstandcommissie. Bovendien kan het als referentiekader dienen voor particuliere initiatieven. Om te komen tot inhoudelijke uitspraken over de gewenste beeldkwaliteit in Zoeterwoude zijn, op basis van inventarisatie en waardering van ruimtelijke karakteristieken en eigenschappen, beleidsuitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd.



bron ; service- en adviesbureau 113
stedebouwkundig advies en ontwerp

figuur 3
stedenbouwkundige visie
Zoeterwoude Zuid

Binnen de gemeente zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. Per type deelgebied zijn prioriteiten vastgesteld. Binnen het plangebied komen drie typen deelgebieden voor:

- a. aandachtsgebied; kwetsbare, bijzondere gebieden die gevoelig zijn voor inbreiding en aanpassing. Voor deze gebieden worden aanvullende beeldkwaliteitsnotities opgesteld waarin nadere welstandscriteria zijn opgenomen. Binnen het plangebied betreft het de omgeving van de Schenkelweg en van de Eloutstraat;
- b. consolidatiegebied; in deze gebieden wordt handhaving van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen voorgestaan. In het plangebied betreft het de Zuidbuurtseweg;
- c. regulier beleidsgebied; hier is de normale welstandstoetsing voldoende. Dit geldt bijvoorbeeld voor Swetterhage.

Ad a.

De complexen rond de Schenkelweg en de Eloutstraat hebben door hun kleinschalige samenhang en detaillering een speciaal karakter en onderscheiden zich daarmee van de rest van Zoeterwoude-Dorp. De kleinschalige samenhang dient vanwege het unieke karakter te worden behouden. Speciale plaatsen of objecten verdienen extra aandacht waar het gaat om inpassing in en complementering van de omgeving. De bestaande detaillering en het materiaalgebruik van de directe omgeving vormen het uitgangspunt voor de vormgeving van nieuwe elementen.

Ad b.

Langs het lint van de Zuidbuurtseweg dient ervoor gewaakt te worden dat nieuwe inbreidingen de karakteristieken van de directe omgeving aantasten. Dit houdt onder andere in dat bij gevel- en dakkenmerken rekening wordt gehouden met de belendende panden en dat bestaande doorzichten behouden worden. Het zicht vanuit de Grote Polder en Westbroekpolder op Zoeterwoude-Dorp is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.

Ad c.

Voor het complex Swetterhage geldt dat de paviljoens aan bijna alle zijden verscholen liggen achter bosschages en water. Meer relatie met de omgeving is gewenst.

Zoeterwoude-Dorp Zuid, visie op de ruimtelijke ontwikkeling (20 september 2001)

De aanleiding voor deze nota is tweeledig. Woningbouwvereniging Willibrord heeft plannen om een deel van haar woningbezit in de wijk Dorp-Zuid te vervangen door nieuwbouw, waarbij eengezinswoningen plaats moeten maken voor appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast heeft de aan de zuidkant van de wijk Dorp-Zuid gelegen woongemeenschap voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage plannen om een deel van haar gebouwen te vervangen door nieuwbouw.

In de nota worden op basis van een analyse de waardevolle elementen en de knelpunten in het gebied beschreven. Vervolgens wordt een visie op de toekomst van het gebied gegeven (zie figuur 3).

In het studiegebied zijn de volgende waardevolle elementen aanwezig:

- de stedenbouwkundige structuur van min of meer gesloten bouwblokken en strokenbouw;
- stedenbouwkundig thema van verschil tussen de oudere bebouwing ten noorden van het water aan de Zwetkade en de jongere bebouwing ten zuiden daarvan;
- bebouwing met een bijzondere cultuurhistorische waarde (bibliotheek, muziekschool, gebouw Don Bosco);
- de mix van eengezinswoningen en appartementen;
- kleinschalige bebouwing, gevelbeeld, geveldetailering, schuine kappen;
- kenmerkend materiaalgebruik;
- de hagen bij de woningen aan de Zwetkade;
- Swetterhage in de parkachtige opzet.

Gesignaleerde knelpunten in het studiegebied zijn:

- het doorgaande verkeer;
- aanpassing van de woningen aan de huidige tijd waarbij het bijzondere karakter van de bebouwing wordt aangetast;
- uiterlijk en/of uitstraling van sommige gebouwen en/of de functies daarvan;
- de magere groenstructuur;
- gebrek aan spelaanleiding in het openbare gebied.

Op basis van de analyse van kenmerken, kwaliteiten en knelpunten is de volgende stedenbouwkundige visie voor Dorp-Zuid geformuleerd.

- Dorp-Zuid is een woonwijk en zal dat ook in de toekomst blijven; de bestaande bedrijvigheid geeft weinig of geen overlast en kan worden gehandhaafd.
- Een uitzondering hierop vormt garage Versteegen (Schenkelweg 109); in deze visie wordt voorgesteld de garage actief te verplaatsen.
- Eventuele nieuwbouw mag geen onaanvaardbare parkeerdruk op de locatie en zijn omgeving leggen.
- Aan de Dr. Kortmannstraat worden twee locaties voorgesteld voor nieuwbouw van woningen, te weten ter hoogte van Swetterhage (ten behoeve van de zogenaamde omgekeerde integratie) en op de locatie Versteegen.
- In de wijk moet meer groen worden aangelegd in de vorm van kijk- en begeleidingsgroen.
- Langs routes voor langzaam verkeer dienen met name meer bomen als structurerende elementen te worden geplaatst.
- Niet-bestemmingsverkeer hoort niet in de wijk thuis, maar dient gebruik te maken van omleidingsroutes als de Burg. Detmersweg en de Dr. Kortmannstraat; alle straten in de wijk zijn woonstraten en dienen een op die functie aangepaste herkenbare inrichting te krijgen volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
- De entree van het dorp bij Swetterhage dient in overeenstemming gebracht te worden met het karakter van het dorp; dit houdt in kleinschaliger en intiemer; het profiel van de Dr. Kortmannstraat dient aangepast te worden aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
- Het tracé van de Dr. Kortmannstraat dient zodanig te worden aangepast, dat enerzijds aan weerszijden ruimte ontstaat voor woningbouw en anderzijds een lange zichtlijn richting centrum wordt vermeden.
- Om niet-bestemmingsverkeer daadwerkelijk uit Dorp-Zuid te weren, wordt in de visie voorgesteld een nieuwe doorgaande route te vormen via een nieuw aan te leggen weg ten zuiden van Swetterhage in combinatie met de Zuidbuurtseweg en Nieuweweg. In figuur 3, stedenbouwkundige visie Zoeterwoude Zuid, is één alternatief weergegeven. In de praktijk zijn drie alternatieven onderzocht. Inmiddels heeft aanvullend verkeerskundig onderzoek (mei 2003) uitgewezen dat met een integrale aanpak in het kader van Duurzaam Veilige inrichting van de bestaande wegen doorgaand verkeer voldoende ontmoedigd kan worden.
- Ter plaatse van de fietsroute door de wijk dient de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te worden afgesloten ("knip").
- In de gehele wijk dient een fijnmazig net van langzaamverkeersroutes aangelegd te worden, dat verbinding geeft met het centrum van het dorp en met de buitengebieden.

Conclusie lokaal beleid

Het behoud van het landelijke en kleinschalige karakter van de kern Zoeterwoude-Dorp is het uitgangspunt van beleid. Ontwikkelingen binnen de bebouwingscontouren passen binnen dit beleid. Consolidatie en vernieuwing zoals in Dorp-Zuid worden voorgestaan, passen in en maken onderdeel uit van het lokale beleid.

3. Ruimtelijke analyse

13

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke opbouw van Dorp-Zuid beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, archeologie en monumenten en de ruimtelijke structuur.

3.1. Ontstaansgeschiedenis

Langs de Oude Rijn werden al in de negende en tiende eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een stelsel van evenwijdige ontwateringssloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviertjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen.

Met de verdergaande ontginningen nam ook de ontwatering toe waardoor uiteindelijk het veen inklonk. In de vijftiende eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de zeventiende eeuw ingepolderd. Omdat in Zoeterwoude geen veenaafgravingen plaatsvonden, is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar nog laagveengebied voorkomt. Tegenwoordig worden deze polders voornamelijk als weiland gebruikt.

De polders hebben in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg. Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde wateringen liggen de kenmerkende lange smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen.

De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. Aan de bebouwingslinten hebben zich zo een aantal kernen ontwikkeld. Aan de Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen hun van oorsprong lineaire vorm verloren.

In de jaren '30 is de eerste complexmatige uitbreiding gerealiseerd; een woningcomplex rond de Schenkelweg. Hierna zijn vanaf de jaren '50 meerdere uitbreidingen totstandgekomen die hebben geleid tot de huidige omvang van de kernen.

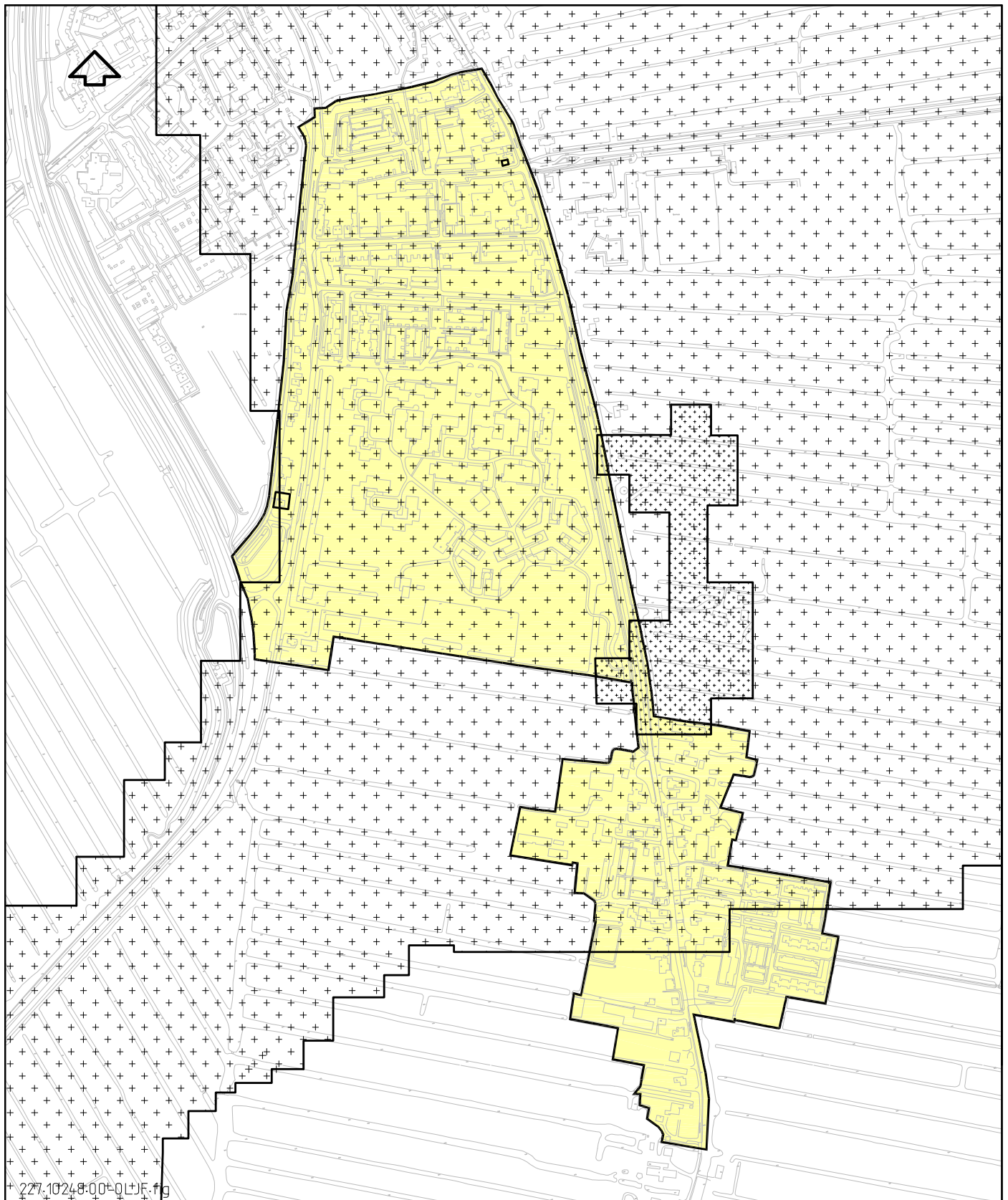
3.2. Archeologie en monumenten




Archeologie

In 1998 is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta wordt op dezelfde wijze geïmplementeerd als de Natuurbeschermingswet en de Monumentenwet. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring voor een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (juli 2002) laat zien dat het plangebied grotendeels is gesitueerd in een gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Een klein gebied aan de noordzijde van Zuidbuurt is gelegen binnen een gebied met een grote tot zeer grote kans op archeologische sporen (zie figuur 4). Enkel het zuidelijk deel van Zuidbuurt valt buiten deze gebieden.

De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden leidt tot de noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel te inventariseren welke archeologische waarden hier precies aanwezig zijn en hoe deze het beste kunnen worden beschermd.



-  gebied met grote tot zeer grote kans op archeologische sporen
-  gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen
-  plangebied

bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (juli 2002)
 Regio Delfland en Schieland

figuur 4
 archeologische waarden

Monumenten

Aan de Zuidbuurtseweg bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Het betreft hier voornamelijk boerderijen. Tevens zijn twee tegenover elkaar gelegen woningen in Zuidbuurt als gemeentelijk monument aangemerkt. Het woonhuis bij de voormalige Don Bosco-school, waarin nu café De Meester is gevestigd, is ook een gemeentelijk monument. In het plangebied is ook een aantal gebouwen en een standbeeld geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Zuid-Holland.

Een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden en -objecten in het plangebied is opgenomen in bijlage 1.

3.3. Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijke beeld van het plangebied wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk. Hierin gaat het niet alleen om de structuur, maar ook om het beeld van de verschillende elementen. De verschillende structuren en beeldbepalende elementen worden hieronder beschreven (zie figuur 5).

Wegenstructuur

In Zoeterwoude-Dorp zijn de Dr. Kortmannstraat, een beperkt deel van de Westeindseweg en de relatief nieuwe Burg. Detmersweg en de Zuidbuurtseweg/Noordbuurtseweg de dragers van de (verkeers)structuur. Deze wegen hebben elk hun eigen karakteristiek. Voor het plangebied zijn de Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat de structuurbepalende wegen.

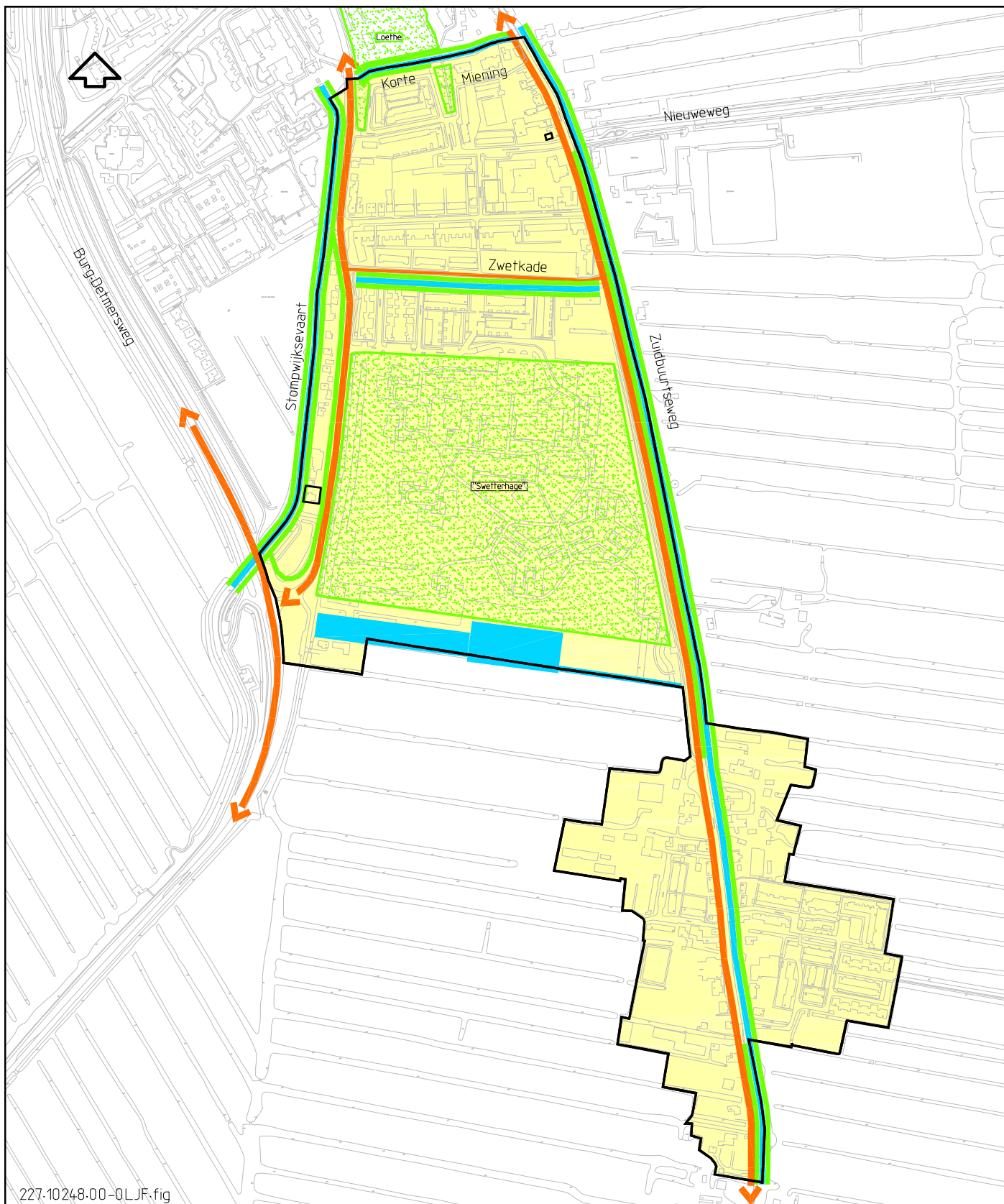
De ruggengraat van het plangebied wordt gevormd door de Zuidbuurtseweg. Dit historische lint is de as waarlangs de verschillende kernen tot ontwikkeling zijn gekomen. De zeer diverse lintbebouwing die met name bij de Zuidbuurt nog herkenbaar is, bepaalt samen met het erlangs gelegen water het beeld van deze as. Tussen de losse bebouwing aan de oostzijde door is uitzicht op het groene landschap van de Westbroekpolder mogelijk. Ter plaatse van de Zuidbuurt en Zoeterwoude-Dorp, waarvan Dorp-Zuid onderdeel uitmaakt, is de oorspronkelijk lineaire vorm van de kernen door uitbreiding verdwenen.

De Dr. Kortmannstraat heeft het karakter van een brede groene wijkontsluitingsweg. Aan de westzijde van deze weg ligt een strook met losse woonbebouwing die georiënteerd is op de Stompwijksevaart, waardoor de informele achterzijden aan de Dr. Kortmannstraat zijn gelegen. De bebouwing aan de oostzijde heeft een divers karakter en geen eenduidige rooilijn ten opzichte van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld met groen. Door het brede profiel, de inrichting met snelheidsremmende maatregelen en het gebrek aan begeleiding door bebouwing is de weg geen duidelijk bepaalde ruimte en mist deze ruimtelijke eenheid.





Van een lagere orde, maar zeker van belang voor de ruimtelijke structuur is de Zwetkade, die een verbinding vormt tussen de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Deze woonstraat heeft een markant profiel met een watergang en vormt de grens tussen het oudere deel van Dorp-Zuid aan de noordzijde en het nieuwere deel aan de zuidzijde.

Waterstructuur

Water speelt een belangrijke rol in de structuur van Zoeterwoude. De verschillende waterlopen hebben de basis gevormd voor de ontginning van het gebied. De in het plangebied gelegen Zuidbuurtse Watering en Stompwijkse Vaart zijn vóór de ontginning van het veengebied aangelegd. Tussen deze watergangen zijn slotenstelsels aangelegd waarvan in het plangebied de Korte Miening, de Zwet en het water ten zuiden van Swetterhage terug te vinden zijn. Deze watergangen vormen de basis van de structuur van het gebied en zijn zeer beeldbepalend. Zij vormen als het ware het kader waarbinnen de verschillende gebiedsdelen (velden) tot ontwikkeling zijn gekomen.



hoofdstructuur

-  wegen
-  waterlopen met groene bermen, groene rand
-  groene enclave
-  plangebied

figuur 5
ruimtelijke hoofdstructuur

Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuren in Zoeterwoude vormen de ontginningslinten, zoals de Zuidbuurtseweg. Bomenrijen en lage bosschages begeleiden deze linten in het landschap. Ook in het "stedelijke" gebied van Zoeterwoude vormt het groen langs de linten, met name aan de zijde van het water een belangrijk onderdeel van de groenstructuur.

Het plangebied, dat voornamelijk uit woongebied bestaat, wordt omgeven door het open veenweidegebied van de Grote Polder, de Westbroekpolder en de Zwet- en Groote Blankaartpolder en de Grote Westeindse Polder. Vanuit het bebouwde gebied is op verschillende plekken het omliggende landschap waarneembaar.

De groenstructuur binnen het plangebied wordt vooral bepaald door het groen langs de wegen en het water. Met name de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat, de Zuidbuurtseweg en de Zwetkade zijn van betekenis. Het groen en speelgebied van de Loethe, dat aan de noordzijde grenst aan het plangebied, heeft uitlopers de wijk in, ter plaatse van de Jan van Banningstraat en de Rodenburgstraat.

Swetterhage is gelegen tussen de twee kernen. De combinatie van extensieve bebouwing omgeven door opgaande begroeiing maakt de locatie tot een groene overgangszone tussen beide kernen. Dit wordt versterkt door het polderlandschap aan de oost- en zuidzijde van het terrein.

Bebouwingsstructuur

In Zuidbuurt is de Zuidbuurtseweg de centrale route waar de woningclusters op aantakken. Aan de westzijde van de weg betreft het de Zuidhof, een lus achter de lintbebouwing langs, waaraan kleinschalige woningbouw is gesitueerd. Aan de oostzijde is de Zonnegaarde gelegen; een wat grotere cluster eengezinswoningen uit de jaren '70 in een woonefachtige opzet.

De wijk Dorp-Zuid is tussen de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat ontwikkeld. Deze wijk bestaat overwegend uit planmatig ontwikkelde eengezinswoningen uit de jaren '30 en '50. Drie woonstraten verbinden deze wegen met elkaar en vormen de ontsluiting van de wijk: de Eloutstraat/Jan van Banningstraat, de Schenkelweg en de Zwetkade. Aan de zuidzijde van Dorp-Zuid is aan de Zwetkade begin jaren '80 nog een uitbreiding ontwikkeld in de vorm van eengezinswoningen en appartementen in een woonefachtige setting. Door de ligging aan de overzijde van het water van de Zwetkade en de afwijkende vormgeving van de bebouwing blijft deze uitbreiding een aparte eenheid die niet echt onderdeel uitmaakt van de buurt.

Tussen de Zuidbuurt en de wijk Dorp-Zuid ligt het complex Swetterhage, een woon- en leefgemeenschap voor verstandelijk gehandicapten. Dit in ruimtelijke uitstraling introverte complex wordt gekenmerkt door de verspreid in het groen liggende bebouwing in de vorm van paviljoens. De ontsluiting van het complex ligt aan de zijde van de wijk Dorp-Zuid. Aan de overige zijden is het complex afgeschermd door opgaand groen en water, waardoor het geïsoleerd ligt ten opzichte van de omgeving.

Oriëntatiepunten

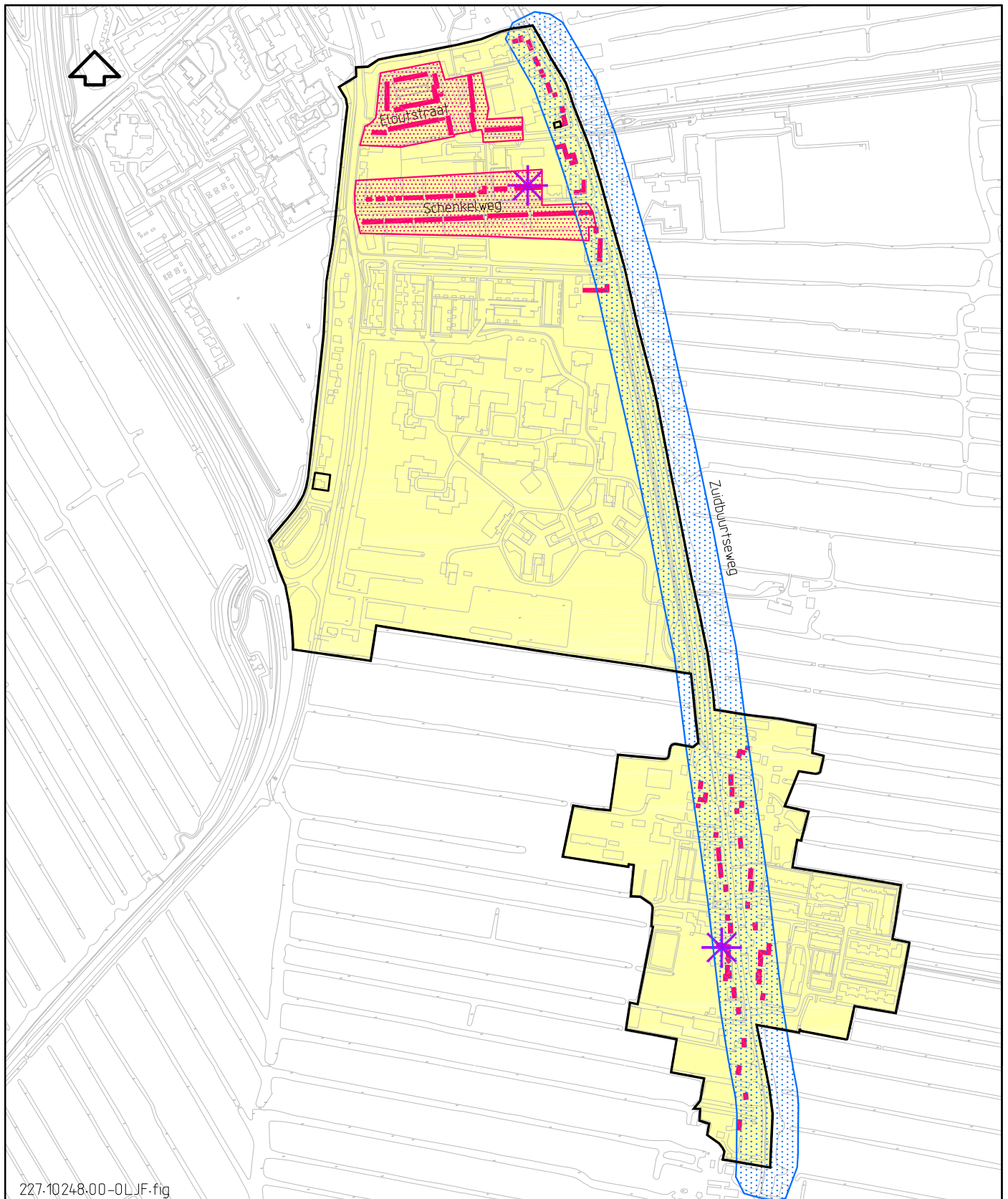
Belangrijke oriëntatiepunten vanuit de wijde omgeving vormen van oudsher de kerken. De kerk van Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt zijn voor het plangebied belangrijke oriëntatiepunten. Op het niveau van de wijk vormt de bibliotheek aan de Schenkelweg een oriëntatiepunt.





Beeldbepalende elementen

Door het samenspel van de hiervoor beschreven aspecten en beeldbepalende elementen wordt de beeldkwaliteit van plekken en gebieden gevormd. Hieronder worden de meest beeldbepalende elementen in het plangebied beschreven (zie figuur 6).

Zuidbuurtseweg met rooms-katholieke kerk

Het lint Noordbuurtseweg-Watertje-Zuidbuurtseweg is de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. De bebouwing langs het lint is zeer divers. Aan de westzijde is de bebouwingsdichtheid vrij hoog en zijn er weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. De oostzijde heeft een lagere bebouwingsdichtheid en biedt een aantal doorzichten naar het achterliggende poldergebied van de Westbroekpolder. Deze doorzichten zijn een belangrijke kwaliteit van het lint en dienen behouden te blijven.



-  beeldbepalende elementen Schenkelweg e-o./ Eloufstraat e-o.
-  beeldbepalend element Zuidbuurtseweg
-  orientatiepunt
-  plangebied

figuur 6
beeldbepalende elementen

Ter hoogte van het plangebied loopt de Zuidbuurtse Watering aan de oostzijde van de weg. Dit water bepaalt in hoge mate het beeld van het lint. De overwegend vrijstaande bebouwing aan deze zijde van de weg wordt ontsloten via betonnen, houten of stalen bruggetjes over de watering. Hierbij leveren de oorspronkelijk gebogen bruggetjes een fraai beeld op, terwijl de vlakke betonnen exemplaren weinig bijdragen aan de beeldkwaliteit.

Aan de westzijde van de Zuidbuurtseweg is de bebouwingsdichtheid ter plaatse van Dorp-Zuid en Zuidbuurt hoger, hier staan ook kleinschalige rijwoningen tussen de vrijstaande woningen.

Tussen deze twee wijken ligt Swetterhage als een relatief open groene zone.

Bijzondere elementen aan de Zuidbuurtseweg zijn de rooms-katholieke kerk, die een duidelijk oriëntatiepunt vormt en de ernaast gelegen pastorie in Zuidbuurt. Deze laatste heeft een fraai gedetailleerde trapgevel. De verticale geleding, die wordt versterkt door de verspringende gevels en de ligging direct langs de weg maken dit pand zeer beeldbepalend.

Het lint Noordbuurtseweg-Watertje-Zuidbuurtseweg wordt in het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) aangemerkt als consolidatiegebied. Het beleid is hier gericht op behoud van de aanwezige karakteristieken. Met name de aanwezige doorzichten, de diversiteit aan bebouwing, de Zuidbuurtse Watering en de bruggetjes bepalen deze karakteristiek. Onder strikte voorwaarden ten aanzien van beperkte maat en plaats in het dakvlak zijn dakkapellen aan de voorzijde aanvaardbaar. Ook voor bijgebouwen naast de woning dienen strikte voorwaarden gesteld te worden. Eventuele nieuwe inbreidingen dienen aan te sluiten bij de karakteristiek van de directe omgeving. Hierbij zijn rooilijn, gevel- en dak karakteristiek van de belendende panden van belang.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van het karakter dat wordt gevormd door de doorzichten, diversiteit aan bebouwing, het water en de bruggetjes. In het verscherpte welstandsbeleid dat voor dit gebied geldt zullen strikte voorwaarden worden gesteld aan plaats en omvang van dakkapellen en aan- en bijgebouwen.

Schenkelweg en omgeving

Centraal in Dorp-Zuid loopt de Schenkelweg. Het gebiedje rond deze weg was in de jaren '30 de eerste planmatige woningbouwuitbreiding van de kern aan het lint van de Zuidbuurtseweg. Het beeld van dit buurtje wordt bepaald door het lineaire karakter, de kleinschalige uitstraling, de tuintjes aan de voorzijde en vooroorlogse gevelkarakteristieken (klassieke verticale raamindeling, accenten in het metselwerk, zware dakgoten). De samenhang, eenheid en ritmiek zorgen voor het unieke karakter van dit complex.

De meeste bebouwing bestaat van oorsprong uit één laag met kap in de langsrichting. Met name aan de zijde van de bibliotheek, die een bijzonder element en oriëntatiepunt in de woonbuurt vormt, is dit beeld in stand gebleven. Aan de overzijde is de enkellaags bebouwing veelal uitgebreid met een extra verdieping.

In het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) is dit gebiedje samen met de Eloutstraat en omgeving aangemerkt als aandachtsgebied. Voor de aandachtsgebieden zal een verscherpt welstandstoezicht gelden, waarbij specifieke welstandscriteria van toepassing zijn.

Beleid is hier gericht op handhaving van de beeldkwaliteit. Dit gebied is door zijn bijzondere samenhang en kleinschaligheid zeer gevoelig en alle ruimtelijke inbreidingen of aanpassingen dienen zeer nauwgezet te worden afgewogen. Hierbij is behoud van de kleinschalige samenhang die het unieke karakter bepaalt van groot belang. Extra aandacht is nodig voor speciale plaatsen en objecten, zoals de bibliotheek.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van het unieke karakter dat wordt bepaald door de kleinschaligheid en samenhang. Het lineaire karakter, de vooroorlogse gevelkarakteristiek en de voortuintjes vormen eveneens een onderdeel van de karakteristiek van het gebied. Extra aandacht is hierbij nodig voor de bibliotheek, die een speciaal element vormt in het geheel en zijn omgeving.

Eloutstraat en omgeving

De woningen rond de Eloutstraat zijn in de jaren '50 gebouwd door woningbouwvereniging Wil-librord. Ze zijn allemaal van hetzelfde type en bestaan uit twee lagen met kap. In de gevels zijn verschillende metselwerkdetails verwerkt die doorlopen over de volledige lengte van de straat. De verschillende verdiepingen worden hierdoor extra geaccentueerd. Zeer kenmerkend is de speciale spiegeling die is toegepast in de gevelrij en de oriëntatie van de woningen. Het zes-

kantige koepeltje aan de Jan van Banningstraat, waar het kantoor van de woningbouwvereniging is gevestigd, is een bijzonder element in de bebouwing.

In het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) is dit complex samen met de Schenkelstraat en omgeving aangemerkt als aandachtsgebied. Voor de aandachtsgebieden zullen specifieke welstandscriteria opgenomen worden in de op te stellen welstandsnota.

Beleid is hier gericht op handhaving van de beeldkwaliteit. Dit gebied is door zijn bijzondere samenhang en kleinschaligheid zeer gevoelig en alle ruimtelijke inbreidingen of aanpassingen dienen zeer nauwgezet te worden afgewogen. Hierbij is behoud van de kleinschalige samenhang die het unieke karakter bepaalt van groot belang. Extra aandacht is nodig voor speciale plaatsen en objecten, zoals het koepeltje aan de Jan van Banningstraat.

In de welstandsnota zullen voor bovengenoemde gebieden specifieke welstandscriteria worden opgenomen aan de hand waarvan verscherpt welstandstoezicht wordt toegepast.

Conclusie

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, water, bebouwingsstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen. In Dorp-Zuid vallen de lijnen van de wegenstructuur, water en groenstructuur grotendeels samen; de dragers van het gebied worden gevormd door de belangrijkste wegen – Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat – met het hierlangs gelegen water en groene begeleiding. Tussen deze dragers zijn enkele watergangen opgespannen die een tweede laag vormen in de structuur. Tussen deze lijnen zijn velden gelegen met een verschillende bebouwingsstructuur en karakteristiek. De karakteristiek van de lijnen en velden, en dan met name van de beeldbepalende elementen, dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van hun directe omgeving.

In dit hoofdstuk worden de in het plangebied aanwezige functies beschreven. Hoewel het plangebied een woongebied betreft, komen in het gebied ook andere functies voor. Achtereenvolgens wordt ingegaan op wonen, voorzieningen, groen en recreatie, bedrijven en verkeer. De locatie van de verschillende functies zijn weergegeven in figuur 7.

4.1. Wonen

Het woningbestand in het plangebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Deze zijn complexgewijs in de vorm van rijtjeshuizen en geschakelde twee-onder-een-kapvorm gebouwd. Alleen in Dorp-Zuid komen op enkele plekken appartementen voor. Deze zijn met name gesitueerd in het nieuwe complex aan de Jan van Banningstraat en aan het Kouzijnpad.

Aan de Zuidbuurtseweg, de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat zijn de woningen voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap gebouwd. Het betreft hier deels historische lintbebouwing, waartussen modernere woningen zijn gebouwd.

Zoals onder andere in de Beleidsvisie Wonen Leidse Regio (2002) naar voren komt, bestaat in Zoeterwoude veel behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met name voor de groep 55+ is weinig aanbod aanwezig. Aangezien Zoeterwoude alleen binnen bestaand stedelijk gebied mag bouwen, wordt gezocht naar inbreidingslocaties.

Recente ontwikkelingen

Op enkele plekken in het plangebied wordt nieuwbouw van woningen voorzien die de woningdifferentiatie vergroot. Aan de Zwetkade zijn de bestaande kleine eengezinswoningen reeds vervangen door nieuwe appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens in twee lagen met kap. In de strook met woningen aan de Stompwijkseweg zijn op de plek van enkele schuren twee woongebouwen gerealiseerd met 8 appartementen. Daarnaast zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. In aansluiting op deze ontwikkeling streeft de gemeente ook voor de rest van deze bebouwingsstrook naar een verandering van de aard van het gebied.

Vrijkomende locaties

Wanneer garage Versteegen is verplaatst naar een locatie buiten het plangebied kan op deze locatie woningbouw worden gerealiseerd. Ook binnen Swetterhage wordt gedacht aan nieuwbouw van woningen om de integratie te bevorderen. De locatie ten noorden van Swetterhage (Zuidbuurtseweg 51) komt eveneens in aanmerking voor de bouw van nieuwe woningen. Verder zijn aan de Korte Miening twee locaties gelegen (hoek Korte Miening-Zuidbuurtseweg en Witgele Kruisgebouw), waar ter vervanging van de bestaande bebouwing appartementen of eengezinswoningen kunnen worden gebouwd.

Deze ontwikkelingen passen in het regionale en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is gericht op realisatie van een meer gedifferentieerd woningbestand. Voor Zoeterwoude houdt dit in dat met name woningen voor kleine huishoudens gerealiseerd dienen te worden. Belangrijkste doelgroep zijn ouderen en starters.

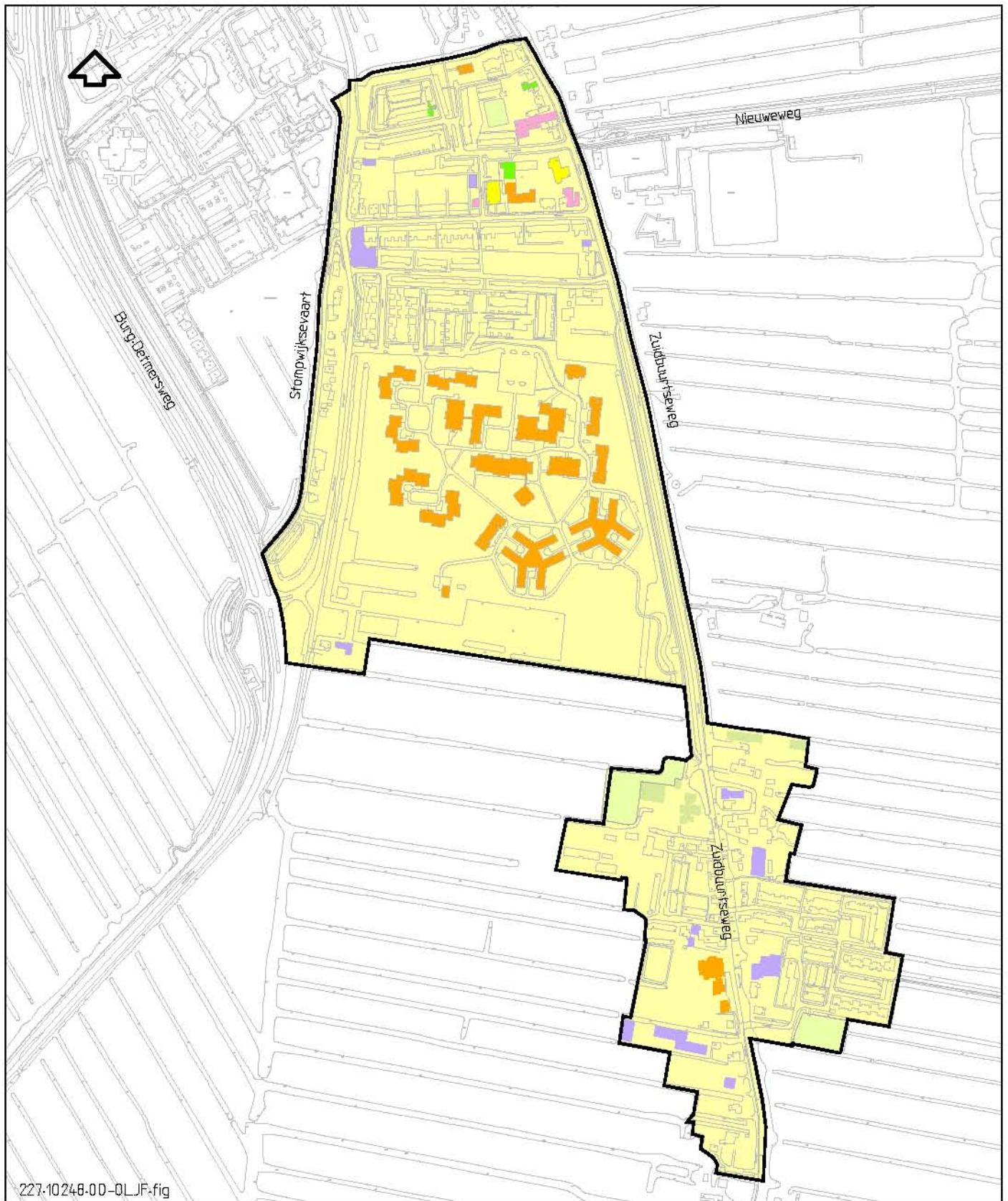
Conclusie

De woonfunctie in het gebied blijft de primaire functie. Door de toevoeging van nieuwe woningen wordt de woningdifferentiatie vergroot.

4.2. Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Schenkelweg is in het voormalige schoolgebouw de bibliotheek gevestigd. Daarnaast ligt het muziekcentrum dat voor tal van culturele en horeca-activiteiten wordt gebruikt. Verder zijn in de wijk Dorp-Zuid een fysiotherapiepraktijk en een therapeutisch centrum aanwezig. Het



figuur 7
functionele analyse

kantoor van Woningbouwvereniging Willibrord is gevestigd aan de Jan van Banningstraat/Eloutstraat.

Aan de Zuidbuurtseweg is in Zuidbuurt de markante katholieke kerk met pastorie te vinden. In 't Graalhuis, gelegen vlak bij de kerk, worden 2^e hands goederen verkocht ten behoeve van de derde wereld.

In het voormalige brandspuithuisje aan de Zuidbuurtseweg is een minimuseum annex informatiepunt gevestigd.

In het plangebied zijn geen scholen en locaties voor kinderopvang aanwezig. Hiervoor kunnen de bewoners van het gebied in de aangrenzende wijken terecht.

Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt deel uit van het complex Swetterhage. Dit is een instelling die gericht is op de huisvesting en begeleiding van verstandelijk gehandicapten. Gegeven de veranderde visie met betrekking tot de gehandicaptenzorg streeft de GEMIVA-SVG Groep naar meer integratie in de gemeenschap. Dit zal zijn uitwerking krijgen in een toekomstige herstructurering van het terrein.

Detailhandel

Het plangebied grenst aan het centrum van Zoeterwoude-Dorp. Voor dagelijkse boodschappen kunnen de bewoners van het gebied hier terecht. Aan de Schenkelweg is een buurtsupermarkt aanwezig. Ook is in het plangebied een doe-het-zelfwinkel gevestigd.

Dit zijn de enige detailhandelfvestigingen. In de zuivelwinkel die onderdeel uitmaakt van kaasboerderij Rustdam worden hoofdzakelijk eigen producten verkocht.

Horeca

In het plangebied is aan de Zuidbuurtseweg naast Don Bosco, waar zalen worden verhuurd ten behoeve van feesten en dergelijke, café De Meester gelegen. Ook het muziekcentrum heeft een horecafunctie.

Nabij de kruising Burg. Detmersweg-Dr. Kortmannstraat, in het verlengde van de bebouwing aan de Stompwijkseweg, worden de mogelijkheden voor een nieuwe hoogwaardige horecavestiging verkend. Deze locatie is goed bereikbaar en ligt aan de rand van de wijk, zodat eventuele overlast beperkt blijft.

Conclusie

Verspreid in het gebied komen diverse voorzieningen voor die deels buurtgericht zijn en deels een groter verzorgingsgebied kennen. Deze voorzieningen zorgen voor levendigheid in de wijk. De bewoners van het plangebied maken ook gebruik van de voorzieningen die in de aangrenzende wijken aanwezig zijn (scholen, winkels). Op de eventuele nieuwe horecavestiging na is verdere uitbreiding van de voorzieningen in het plangebied niet voorzien en wordt deze ook niet nagestreefd; de woonfunctie is primair.

4.3. Groen en recreatie

Het aanwezige groen in de wijk Dorp-Zuid is over het algemeen niet geschikt voor activiteiten (spelen), maar is meer kijkgroen. Een uitzondering hierop vormt het basketbalveld achter de Jan van Banningstraat en de speelplekken bij de bibliotheek en de Krepelstraat. Ook in Zuidbuurt zijn enkele speelplekken en een trapveld ingericht.

Tijdens de meedenkavond die is gehouden in het kader van de Visie op Dorp-Zuid kwam naar voren dat meer speelplekken en bomen gewenst zijn. Het blijkt echter dat vrijwel alle woningen in de wijk op minder dan 100 m (kinderwagenafstand) een speelplek ter beschikking hebben, zodat extra speelplekken niet noodzakelijk zijn. Bovendien is in de wijk weinig ruimte voor extra speelplekken of groen aanwezig. Wel wordt in de Visie voorgesteld in de inrichting van het openbaar gebied aandacht te besteden aan spelaanleidingen, in de vorm van bijvoorbeeld een muurtje, boom of straatmeubilair. Ook zal de begeleiding van routes door bomen worden uitgewerkt.

Aan de Zuidbuurtseweg 34 is op het terrein van kaasboerderij Rustdam een kleinschalig kampeerterrein ingericht. Door de combinatie met de kaasboerderij en het nabij gesitueerde informatiepunt is hier een concentratie van recreatieve voorzieningen aanwezig. Dit past in het gemeentelijke streven de recreatieve functie van het buitengebied te versterken.

Conclusie

Het groen in het gebied is voornamelijk kijkgroen. Er is een structureel tekort aan openbaar gebruiksgroen. Met name in de wijk Dorp-Zuid zal aandacht worden besteed aan meer spelaanleiding in de inrichting van de wijk en begeleiding van routes door bomen.

De recreatieve cluster rond boerderij Rustdam draagt bij aan de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied.

4.4. Bedrijven

Verspreid in het gebied zijn enkele, voornamelijk kleine bedrijven gevestigd. Deze zijn met name te vinden aan de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Het gaat hier vooral om ambachtelijke bedrijvigheid. In bijlage 3 is een overzicht van de aanwezige bedrijven opgenomen. Deze bedrijven veroorzaken voorzover bekend geen overlast voor de omgeving en kunnen dan ook gehandhaafd blijven. Een uitzondering vormt garage Versteegen. In de Visie Dorp-Zuid wordt voorgesteld om dit autobedrijf te verplaatsen. Op het moment wordt een nieuwe locatie voor het bedrijf gezocht, zodat hier een meer in de woonwijk passende functie kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt gedacht aan appartementen.

Conclusie

De bedrijvigheid in het plangebied wordt geconsolideerd; alleen voor garage Versteegen wordt een meer geschikte locatie gezocht.

4.5. Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

Ten noorden van Zoeterwoude sluit de Burg. Detmersweg aan op de autosnelweg A4, waardoor een directe verbinding met in zuidwestelijke richting Den Haag/Rotterdam en in noordoostelijke richting met Amsterdam aanwezig is. De Burg. Detmersweg loopt als rondweg voor het doorgaande verkeer langs de westelijke zijde van Zoeterwoude. Om de kernen in het landelijke gebied te bereiken, wordt gebruikgemaakt van de N11 en N206. De Dr. Kortmannstraat sluit aan op de Burg. Detmersweg (N206).

Dr. Kortmannstraat

Binnen het plangebied vormt de noord-zuid georiënteerde Dr. Kortmannstraat de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg maakt deel uit van de as waarop de wijken van Zoeterwoude-Dorp worden ontsloten.

Door de centrale ligging van deze weg heeft de Dr. Kortmannstraat een belangrijke verzamel-functie voor het verkeer en is daarmee de belangrijkste erftoegangsweg in het plangebied. Hoewel de weg het karakter heeft van een gebiedsontsluitingsweg, waarbij het gebruikelijk is 50 km/h als snelheidsregime te hanteren, geldt op deze weg nu een snelheidsregime van 30 km/h. De Dr. Kortmannstraat heeft een breed wegprofiel en is geasfalteerd. Eveneens zijn lange zichtlijnen aanwezig op deze weg. Deze inrichting nodigt weggebruikers uit harder te rijden dan de maximale toegestane snelheid. Het nemen van maatregelen om de gereden snelheid te reduceren tot 30 km/h wordt dan ook aanbevolen.

De Zuidbuurtseweg die in de wegenstructuur een belangrijke rol heeft, vormt de belangrijkste verbinding tussen Zuidbuurt en Zoeterwoude-Dorp.

Overlast doorgaand verkeer

In het gehele plangebied zijn alle wegen gecategoriseerd als 30 km/h-weg. In deze woonstraten wordt overlast ervaren als gevolg van doorgaand verkeer. Verkeerskundig onderzoek (mei 2003) heeft uitgewezen dat met een Duurzaam Veilige inrichting van de bestaande wegen in het gebied het doorgaande verkeer afdoende kan worden ontmoedigd.

Ontsluiting openbaar vervoer

In totaal zijn er twee buslijnen die Zoeterwoude in de dienstregeling meenemen, verzorgd door openbaar vervoersmaatschappij Connexxion. Beiden verbinden de NS-stations van Leiden en Rotterdam. Waarvan er één halteert in het gebied Dorp-Zuid. De bushaltes in dit gebied zijn ge-

plaatst voor het zorgcomplex aan de Blankaartweg (halte Swetterhage) en op de Dr. Kortmannstraat in de buurt van de kruising met de Burg. Detmersweg.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het fietsverkeer wordt in het plangebied gezamenlijk met het autoverkeer afgewikkeld. Alleen op de Dr. Kortmannstraat bevinden zich fietsstroken. Omdat de Dr. Kortmanstraat nu is gecategoriseerd als 30 km/h-weg zijn fietsstroken op grond van de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig hier niet noodzakelijk. Voor voetgangers zijn er in het plangebied verschillende trottoirs aanwezig.

Parkeren

Het parkeren vindt in het plangebied over het algemeen plaats in de (woon)straten. In het gehele gebied zijn plaatsen beschikbaar waar langsparkeren, dwarsparkeren of diagonaal parkeren mogelijk is. Op een aantal locaties (Jan van Banningstraat, Schenkelstraat, Blankaartweg en op Swetterhage) bevindt zich een geconcentreerde parkeerplaats. Parkeren op eigen terrein komt binnen het plangebied slechts incidenteel voor. In de omgeving van de bibliotheek en het muziekcentrum is in de avonden en weekeinden een tekort aan parkeer ruimte. Aan de Zuidbuurtseweg en Jan van Banningstraat is sprake van parkeerdruk in de avonden als gevolg van het parkeren in de wijk door bezoekers van het sportpark.

Conclusie

Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als 30 km/h-wegen. De belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied is de Dr. Kortmannstraat. Verkeersoverlast in de woonstraten door doorgaand autoverkeer zal door inrichtingsmaatregelen in de wijk verminderd worden. Het fietsverkeer wordt samen met het autoverkeer afgewikkeld.

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is redelijk te noemen; twee buslijndiensten halteren in of nabij het gebied.

Het parkeren vindt over het algemeen plaats in de woonstraten. Door de aanwezigheid van voorzieningen (sportpark, muziekcentrum, bibliotheek) in en nabij het plangebied is in de avonden en de weekeinden sprake van parkeerdruk in de omgeving van deze voorzieningen.

In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens het beleidskader, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied en de relevante milieuaspecten beschreven. De verschillende aspecten dienen, met inachtneming van het vigerend beleidskader, geïntegreerd te worden tot een samenhangende gebiedsvisie, die de basis vormt voor de bestemmingsregeling.

Hieronder worden allereerst de conclusies uit de hiervoor beschreven aspecten samengevat.

5.1. Samenvatting beleidskader

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid kan als volgt worden samengevat:

- Voor het plangebied geldt dat het rijksbeleid minder restrictief is geworden sinds de vaststelling van de Nota Ruimte. Dit houdt concreet in dat de voorgestane consolidatie en nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestaande gebied van Zoeterwoude-Dorp zijn voorzien, prima passen in het voorgestane rijksbeleid.
- Het vastgestelde *Streekplan Zuid-Holland West* geeft met bebouwingscontouren de grenzen van het bebouwde gebied weer. Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen gemeenten naar eigen inzicht woningen ontwikkelen. Het gehele plangebied en dus de geplande ontwikkelingen liggen binnen de rode contour. In het Streekplan wordt aangegeven dat het Rijk een groot aantal gebieden als Belvédèregebied heeft aangewezen. In Zuid-Holland West gaat het onder meer om de gebieden Zoeterwoude-Stompwijk. Het Streekplan Zuid-Holland West geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met de beleidsnota Belvédère.
- Als algemeen uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid kiest de gemeente in de Toekomstbepaling Zoeterwoude voor "groen". Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden in de gemeente en met name de open veenweidegebieden. De gemeentelijke woningbouw is gericht op de handhaving van het huidige inwonertal en instandhouding van de voorzieningen. Stedelijke ontwikkelingen (voor wonen en werken) dienen derhalve plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren. Daarom zal uitputtend worden gezocht naar bouwlocaties binnen de contouren. De waarde van groen en speelruimten wordt hierbij gewogen.
- *De Welstandsnota Zoeterwoude* wordt als toetsingskader voor de welstand ingezet. Op basis van inventarisatie en waardering van ruimtelijke karakteristieken worden beleidsuitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd. Binnen het plangebied worden de Schenkelweg e.o. en de Eloutstraat e.o. als aandachtsgebied aangemerkt; hier is verscherpt welstandstoezicht van toepassing in verband met de bijzondere karakteristiek van deze gebieden. De Zuidbuurtseweg wordt als consolidatiegebied gezien; het verscherpte welstandstoezicht is hier gericht op handhaving van de aanwezige kwaliteiten en kenmerken. Het overige gebied wordt gezien als regulier (welstands)beleidsgebied.
- *De Visie op de Ruimtelijke ontwikkeling van de wijk Dorp-Zuid* is opgesteld naar aanleiding van de woningbouwplannen aan de Zwetkade en de integratieplannen van Swetterhage. Het plan stelt de woonfunctie van de wijk centraal waarbij de meeste bestaande bedrijvigheid kan worden gehandhaafd. Er wordt een aantal aanpassingen in de inrichting van het openbaar gebied voorgesteld, zoals meer groen in de vorm van bomen langs routes, meer spelaanleidingen en herinrichting van de woonstraten volgens Duurzaam Veilig.

5.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele aspecten

Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, water, bebouwingsstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen. In Dorp-Zuid vallen de lijnen van de wegenstructuur, water en groenstructuur grotendeels samen; de dragers van het gebied worden gevormd door de belangrijkste wegen – Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat – met het hierlangs gelegen water en groene begeleiding. Tussen deze dragers zijn enkele watergangen opgespannen die een tweede laag vormen in de structuur. Tussen deze lijnen zijn velden gelegen met een verschillende bebouwingsstructuur en karakteristiek. Beeldbepalende elementen in het gebied zijn de Zuidbuurtseweg, de Schenkelweg en omgeving, de Eloutstraat en omgeving en de kerktoren in Zuidbuurt.

De karakteristiek van de lijnen en velden en van de beeldbepalende elementen, dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Hierbij dient speciale aandacht te worden besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van hun directe omgeving.

Functionele aspecten

Wonen

De woonfunctie in het gebied blijft de primaire functie. Door de toevoeging van nieuwe woningen (eengezins- en meergezinswoningen) wordt de woningdifferentiatie vergroot.

Voorzieningen

Verspreid in het gebied komen diverse voorzieningen voor die deels buurtgericht zijn en deels een groter verzorgingsgebied kennen. Deze voorzieningen zorgen voor levendigheid in de wijk. De bewoners van het plangebied maken ook gebruik van de voorzieningen die in de aangrenzende wijken aanwezig zijn (scholen, winkels). Op de eventuele nieuwe horecavestiging na is verdere uitbreiding van de voorzieningen in het plangebied niet voorzien en wordt ook niet nastreefd; de woonfunctie blijft primair.

Groen en recreatie

Het groen in het gebied is voornamelijk kijkgroen. Er is een structureel tekort aan openbaar gebruiksgroen. Met name in de wijk Dorp-Zuid zal aandacht worden besteed aan meer spelaanleidingen in de inrichting van de wijk en begeleiding van routes door bomen.

De recreatieve cluster rond boerderij Rustdam draagt bij aan de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied.

Bedrijven

De bedrijvigheid in het plangebied wordt geconsolideerd; alleen voor garage Versteegen wordt een beter geschikte locatie gezocht.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als 30 km/h-wegen. De belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied is de Dr. Kortmannstraat. Verkeersoverlast in de woonstraten door doorgaand autoverkeer zal door maatregelen in de wijk verminderd worden.

Het fietsverkeer wordt samen met het autoverkeer afgewikkeld.

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is redelijk te noemen; twee buslijndiensten halteren in of nabij het gebied.

Het parkeren vindt over het algemeen plaats in de woonstraten. Door de aanwezigheid van voorzieningen (sportpark, muziekcentrum, bibliotheek) in en nabij het plangebied is in de avonden en de weekeinden sprake van parkeerdruk in de omgeving van deze voorzieningen.

5.3. Gebiedsvisie

Het plangebied Dorp-Zuid beslaat het zuidelijk gedeelte van Zoeterwoude-Dorp, buurtschap Zuidbuurt en het hier tussen gelegen Swetterhage. Het gebied is ontwikkeld op basis van de onderliggende landschappelijke kavelstructuur met de Zuidbuurtseweg als ontwikkelingsas. De bebouwde gebieden bestaan uit woongebied met verspreid hierin een aantal voorzieningen en bedrijven. Gegeven de ligging van het plangebied en de hier aanwezige ruimtelijke kwaliteiten

en kenmerken is het ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten: de ruimtelijke structuur en het woon- en leefklimaat. De gemeentelijke doelstelling van versterking van de recreatieve functie van het buitengebied krijgt met de recreatieve cluster rond boerderij Rustdam ook vorm binnen het plangebied.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur bestaat uit de lijnen die worden gevormd door wegen en water, begeleid door groen en de tussen deze lijnen gelegen velden met ieder hun eigen bebouwingsstructuur en karakteristiek. De belangrijkste structuurdragers (lijnen) zijn de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Hiertussen zijn de lijnen van de Zwetkade, Korte Miening en het water ten zuiden van Swetterhage structuurbepalend. De velden worden gevormd door de woonbuurt Dorp-Zuid met zijn kleinschalige uitstraling, de groene enclave Swetterhage en de woonclusters en lintbebouwing van Zuidbuurt. Deze ruimtelijke structuur en karakteristiek dienen behouden te blijven.

Enkele bijzondere delen van het plangebied, de zogenaamde beeldbepalende elementen, dienen extra beschermd te worden. Het karakter van deze beeldbepalende elementen dient hierbij zoveel mogelijk behouden en zo mogelijk versterkt te worden. Hierbij is een belangrijke functie weggelegd voor het welstandstoezicht.

Een van deze elementen is het lint van de Zuidbuurtseweg, de ontwikkelingsas van Zoeterwoude. Hierlangs bevinden zich veel karakteristieke gebouwen (monumenten) en doorzichten naar het weidelandschap van de Grote Polder en Westbroekpolder.

Twee andere beeldbepalende elementen zijn de wooncomplexen rond de Schenkelweg en rond de Eloutstraat. Deze hebben beide een kleinschalige opzet waarbij vooral de eenheid als complex en de detaillering de beeldkwaliteit bepalen.

Woon- en leefklimaat

Het plangebied heeft primair een woonfunctie. Het beleid is vooral gericht op consolidatie; in eerste instantie van de woonfunctie, maar het is gewenst dat ook de andere functies in het gebied blijven bestaan. Alleen garage Versteegen zal uitgeplaatst dienen te worden zodat ruimte ontstaat voor een beter in de woonwijk passende invulling van de locatie.

Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op versterking van de woonfunctie en differentiatie van het woningaanbod. Aan de Zwetkade en aan de Stompwijkseweg zijn en worden appartementen gerealiseerd voor kleine huishoudens. Ook voor de locatie Versteegen is op termijn de realisatie van appartementen voorzien. Dit is een welkome aanvulling op het huidige woningbestand dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen.

Door een Duurzaam Veilige inrichting zal de verkeersoverlast die nu in de woonstraten door doorgaand verkeer wordt veroorzaakt worden verminderd. Versterking van de groenstructuur door verbetering van de inrichting van de openbare ruimte zal het verblijfsklimaat verder verbeteren.

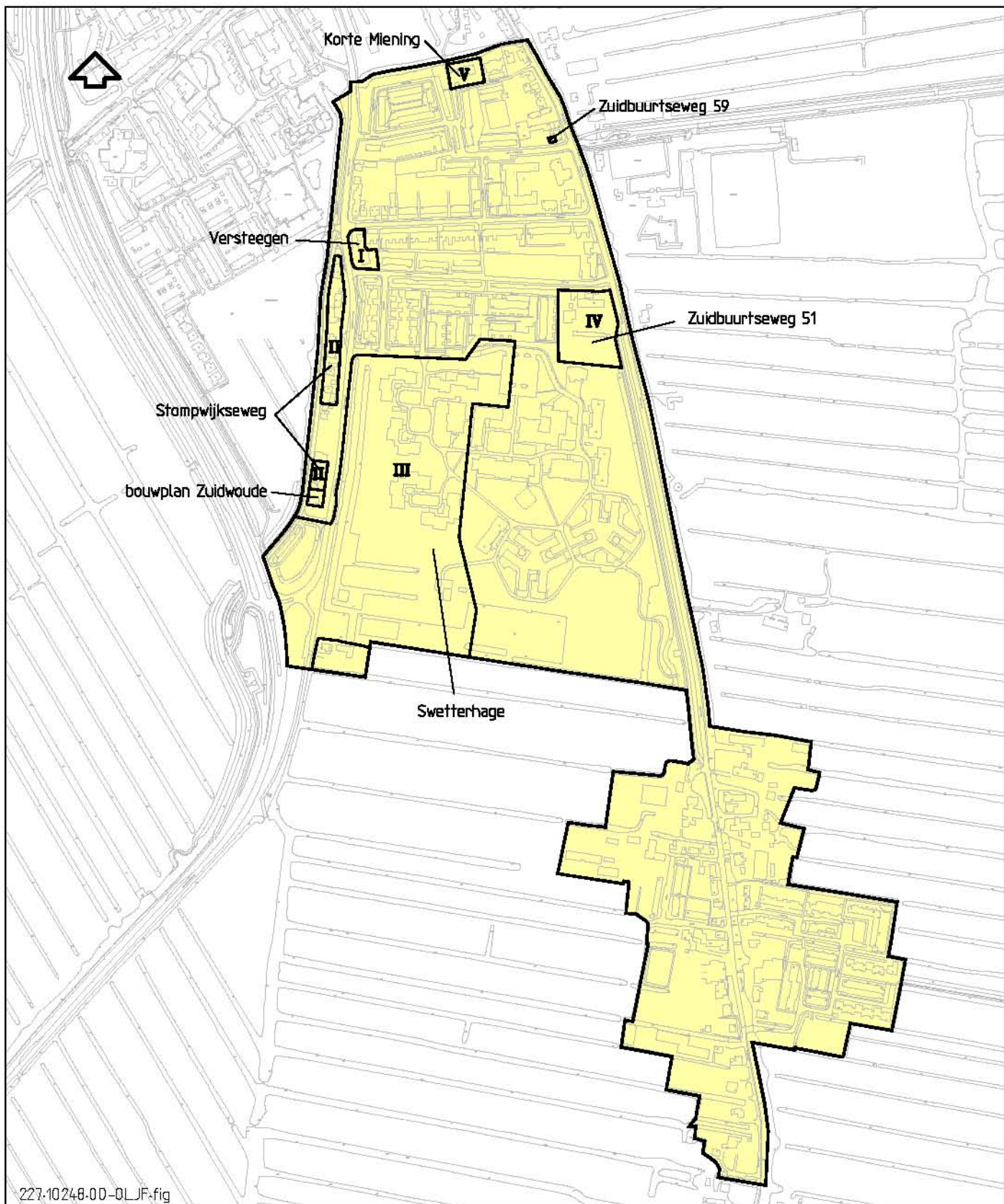
Recreatieve functie

De versterking van de recreatieve functie van met name het buitengebied krijgt aan de rand van het plangebied vorm; rond boerderij Rustdam is een clustering van recreatieve functies ontstaan en nabij de kruising Burg. Detmersweg-Dr. Kortmannstraat wordt de ontwikkeling van hoogwaardige horeca voorzien.

5.4. Ontwikkelingen

In de hoofdstukken hiervoor is al gesproken over mogelijke ontwikkelingen. In deze paragrafen worden de ontwikkelingen besproken die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

In totaal zijn er vijf kleine en grotere locaties in het plangebied Dorp-Zuid, die gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De ontwikkelingen zijn gericht op versterking van de woonfunctie en differentiatie van het woningaanbod. Het belangrijkste uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is dat ze zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en aansluiten bij de bestaande bebouwing en de karakteristiek van het gebied. Hiertoe zal de bouwhoogte beperkt blijven en worden voorwaarden gesteld aan onder andere de situering van de voorgevelrooilijn, oriëntatie, behoud van groen, ontsluiting en parkeren.



I - V nummers wijzigingsgebieden

 plangebied

figuur 8
ontwikkelingslocaties

Randvoorwaarden ontwikkelingslocaties

Per ontwikkeling zijn specifieke randvoorwaarden geformuleerd, die betrekking hebben situering, verschijningsvorm en aantallen. De Romeinse nummers achter de locatiennaam verwijzen naar de nummers van de wijzigingsbevoegdheden.

Locatie Versteegen (I)

Locatie Versteegen zal na verplaatsing van het garagebedrijf plaats bieden aan een woongebouw voor ten hoogste 18 appartementen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de overlast voor de omgeving zal verminderen. De woningen dienen primair te worden georiënteerd naar de Dr. Kortmannstraat. De zij- en voorgevels van de bebouwing moeten in het verlengde liggen van de aansluitende bebouwing.

In aansluiting op de omliggende bebouwing mag de bebouwing ten hoogste in drie lagen worden gebouwd, waarbij ten minste de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein, bijvoorbeeld deels ondergronds. Dit voorkomt extra parkeerdruk op de openbare weg en tast het streefbeeld zo min mogelijk aan.

Om een goede ontsluiting voor in- en uitrijdende bewoners te creëren, is een ontsluiting op een weg met een zo laag mogelijke intensiteit het veiligst. Het garageterrein wordt omsloten door de Dr. Kortmannstraat, Zwetkade en Schenkelweg. Op alle drie de straten geldt een snelheidsregime van 30 km/h. De Dr. Kortmannstraat had in het verleden een functie als ontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/h en daarmee ook een hogere intensiteit dan de Zwetkade en Schenkelweg. Ondanks het aangepaste, verlaagde snelheidsregime zal de hoge intensiteit gezien zijn vormgeving en belangrijke ontsluitingsfunctie naar verwachting ook zo blijven. Daarom gaat de voorkeur uit naar een ontsluiting op de Zwetkade of Schenkelweg.

Locatie Stompwijkseweg (II)

De strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat heeft in de huidige situatie een verminderde uitstraling en komt in aanmerking voor vernieuwing. Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt ruimte gelaten voor nieuwbouw van zowel eengezinswoningen als kleinschalige appartementengebouwen (tot bijvoorbeeld 8 appartementen per gebouw). Uitgegaan wordt van maximaal 35 woningen. De bebouwing mag ten hoogste uit drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. Om het kleinschalige karakter van de strook te benadrukken, is een maximale maat voor de breedte van een gebouw opgenomen. Deze mag niet meer dan 20 m bedragen.

Verder wordt belang gehecht aan de instandhouding en versterking van de groene rand van de Dr. Kortmannstraat. In verband daarmee, maar ook gezien de lagere verkeersintensiteit van de Stompwijkseweg in relatie tot de intensiteit op de Dr. Kortmannstraat, zou ontsluiting van de strook via de Stompwijkseweg moeten geschieden.

Bouwplan Zuidwoude

Ter hoogte van de Stompwijkseweg 14 is een bouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van 5 appartementen. Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn opgesteld voor ontwikkelingen aan de Stompwijkseweg. Daarnaast is het bouwplan dermate concreet, dat het direct bestemd wordt.

Swetterhage (III)

De instelling voor zorg aan verstandelijk gehandicapten Swetterhage bestaat in de bestaande situatie uit een aantal gebouwen waarin voorzieningen ten behoeve van dagbesteding en ontspanning en ondersteunende functies zijn ondergebracht en een aantal paviljoens waarin de cliënten kunnen worden ondergebracht.

Gegeven de veranderde visie met betrekking tot de gehandicaptenzorg streeft de GEMIVA-SVG Groep naar meer integratie in de gemeenschap. Dit zal zijn uitwerking krijgen in een toekomstige herstructurering van het terrein.

De nieuwe zorgvisie, die uitgaat van het gelijkheidsbeginsel, bestaat uit twee belangrijke principes:

1. mensen met een verstandelijke handicap zijn volwaardige burgers;
2. mensen met een verstandelijke handicap hebben beperkingen en daarom hebben zij ondersteuning nodig om het eerste beginsel te laten slagen.

Het nieuwe model legt derhalve de nadruk op het uitgangspunt van ondersteuning (vraaggerichte zorg). Zorg moet zijn afgestemd op de mogelijkheden, behoeften en aspiraties van mensen met een verstandelijke handicap.

In de toekomstige situatie moet de locatie ook ruimte bieden aan reguliere woningen die zich vermengen met de zorgwoningen. Gemiva/SVG Groep spreekt van omgekeerde integratie. Op het terrein, langs de Dr. Kortmannstraat, is nieuwbouw gepland waarin deze vermenging gestalte moet krijgen.

Op dit moment is het nog niet helemaal duidelijk hoeveel woningen er exact voor de markt zullen worden gebouwd. Swetterhage spreekt van een hoeveelheid woningen in de bandbreedte 140 tot 200. In aansluiting hierop is bepaald dat het aantal woningen ten hoogste 200 mag bedragen. De bebouwing moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van de omgeving en mag uit ten hoogste drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd.

Woningen die aan de Dr. Kortmannstraat grenzen, moeten ook naar deze straat georiënteerd zijn. Hierdoor wordt de openheid benadrukt van het terrein van Swetterhage dat tot nog toe een gesloten karakter heeft.

Gegeven de huidige uitstraling en kwaliteit van het gebied is het van belang om het groene karakter van het gebied te handhaven. Ook dient de groene rand langs de Dr. Kortmannstraat behouden te blijven.

Swetterhage krijgt een grote verkeersproductie en attractie. In totaal gaat het om 140-200 woningen, waarbinnen circa 50 woningen voor patiënten geïntegreerd worden door een combinatie van zorgwoningen en eengezinswoningen/appartementen. Op Swetterhage zelf blijven 300 units voor cliënten over. De locatie wordt ontsloten via de Dr. Kortmannstraat en/of de Blankaartweg.

Zuidbuurtseweg 51 (IV)

Net ten noorden van Swetterhage, op het perceel Zuidbuurtseweg 51, staat thans nog een diepe vrijstaande woning. Zodra deze locatie vrijkomt, kan de bestaande woning worden vervangen door nieuwbouw. Ter plaatse kunnen ten hoogste 21 (half)vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd. Gelet op de hoeksituatie zal de bebouwing zowel (primair) op de Zuidbuurtseweg als (secundair) ook op de Zwetkade georiënteerd moeten zijn. Daarbij dient te worden aangesloten bij de rooilijnen van de bebouwing aan de Zwetkade en de Zuidbuurtseweg om het straatbeeld niet te verstoren.

Op het perceel zijn diverse waardevolle en beschermenswaardige bomen aanwezig. Deze dienen zoveel mogelijk te worden behouden.

De 15 geprojecteerde woningen op het perceel Zuidbuurtseweg 51 leveren een toename van het aantal verkeersbewegingen op. De woningen zullen worden ontsloten via de Zwetkade.

Locatie Korte Miening (V)

De locatie waar nu nog het wit-gele Kruisgebouw (Korte Miening 8-9) is gevestigd, zal in de toekomst, als het wit-gele Kruis verplaatst wordt, plaats kunnen gaan bieden aan ten hoogste 6 appartementen of 3 eengezinswoningen. Overwogen kan worden om hierbij het huidige gebouw te behouden en te hergebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Ook hier is van belang dat eventuele nieuwbouw aansluit bij het karakter in de directe omgeving en derhalve ten hoogste drie bouwlagen telt. De derde laag dient te worden teruggelegd of in kapvorm te worden uitgevoerd. De woningen dienen te zijn georiënteerd op de Korte Miening. De groenstrook langs het fietspad, ten westen van de locatie, blijft behouden en is derhalve als groen bestemd.

De locatie wordt via de Korte Miening richting Dr. Kortmannstraat en Zuidbuurtseweg ontsloten.

Locatie Zuidbuurtseweg 59

Op het perceel Zuidbuurtseweg 59 is de realisatie van een seniorenwoning voorzien. De woning ligt echter binnen de richtafstand van zalencentrum Don Bosco. Voordat medewerking aan het verzoek kan worden verleend, moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning. Derhalve is het niet mogelijk om een bestemmingsregeling voor de nieuwe woning op de nemen.

Algemene randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de bovengenoemde locaties geldt ook een aantal algemene randvoorwaarden.

Parkeren

Voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied dient ten minste een parkeerkental worden aangehouden waarbij verschillende typen woningen zijn onderscheiden. De gehanteerde kentallen zijn gebaseerd op het ASVV 2004.

| soort woning | parkeercijfers (2004) ¹⁾ |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| woning duur | 2,0 – 2,2 parkeerplaats per woning ²⁾ |
| woning midden | 1,8 – 1,9 parkeerplaats per woning ²⁾ |
| woning goedkoop | 1,4 – 1,7 parkeerplaats per woning ²⁾ |
| serviceflat/aanleunwoning | 0,3 – 0,6 parkeerplaats per woning ²⁾ |

1) Parkeercijfers woningen in een niet-stedelijk gebied.

2) Inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Water in nieuwe ontwikkelingen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert als waterkwantiteitseisen voor herstructureren de zogenaamde 15%-compensatieregel: 15% van de toename aan verharding dient gecompenseerd te worden in open water van de desbetreffende waterstaatkundige eenheid waarbinnen het plangebied ligt. Een toename aan verharding leidt namelijk tot hogere piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem. Meer open water (waterberging) kan dit weer teniet doen, en dus compenseren. Naast compensatie voor toename aan verharding speelt ook nog compensatie van demping: al het open water dat gedempt wordt dient volledig te worden gecompenseerd wat betreft oppervlak en waterdiepte.

6.1. Duurzaamheid

Uitgangspunt voor duurzaam bouwen is de "drie-stappen-strategie". Deze drie stappen zijn:

- voorkom onnodig gebruik van energie, water, materiaal en afval;
- gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
- gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

In 1999 is door de gemeente Zoeterwoude een Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen en Wonen vastgesteld, met als doel de opzet, ontwikkeling en implementatie van duurzaam bouwen binnen de gemeente te concretiseren. De gemeente wil verschillende instrumenten lokaal en regionaal inzetten om duurzaam bouwen te stimuleren, waaronder het hanteren van een algemene maatregelenlijst, het instellen van het predikaat Duurzaam gebouwde woning en het uitbreiden van de verplichte milieuparagraaf in bestemmingsplannen met het aspect duurzaam bouwen.

In het kader van het Plan van Aanpak is onder andere besloten dat door de gemeente gebouwde woningen alleen nog duurzaam worden gebouwd en dat bij onderhandelingen met projectontwikkelaars en zelfbouwers alleen medewerking wordt verleend indien de betreffende partijen met bepaalde duurzaamheidsaspecten rekening houden.

De algemene maatregelenlijst die gehanteerd wordt, maakt onderscheid tussen stedenbouwkundig niveau en gebouwniveau. Er komen verschillende thema's aan bod, waarvan hieronder enkele maatregelen genoemd worden:

- flora en fauna: maak gebruik van de aanwezige "natuurlijke" situatie en breng een ecologisch netwerk aan, zo goed mogelijk aansluitend op de nationale en ecologische hoofdstructuur;
- landschap en bodem: behoud structuren, patronen en elementen in het landschap, handhaaf het grondwaterpeil zoveel mogelijk, benut de bodempotentie;
- watersysteem: overweeg toepassen van een "gesloten" watersysteem en het minder snel afvoeren van regenwater door onder andere het toepassen van infiltratie;
- verkeerssysteem: minimaliseer afstanden, meng functies en beperk geluidshinder door verkeer;
- energiesysteem: maak gebruik van passieve zonne-energie, overweeg gebruik van actieve zonne-energie en overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- afval: ontwikkel een integraal afvalplan gericht op gescheiden afval en reserveer ruimte voor een netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval;
- buitenmilieu (woonmilieu): breng flexibiliteit aan in een plan, bouw compact en zorg voor een positieve identiteit.

In mei 2003 heeft de Milieudienst West-Holland de nota "Regionaal Duurzaam Bouwen Pluspakket" opgesteld. In de nota wordt één regionaal basisambitieniveau voor alle bouwsectoren beschreven. Aangezien de regionale ambitie en ook de ambitie van de gemeente Zoeterwoude verder gaat dan het basisoniveau uit de Nationale Pakketten, wordt het een DuBo Plus Pakket genoemd. Dit DuBo beleid is door het college van de gemeente recent vastgesteld.

6.2. Bedrijven en horeca

Milieucategorieën bedrijven

Binnen het plangebied komen meerdere bedrijven voor. Door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de omringende woningen zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt vervolgens door middel van een milieuzonering aangegeven welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Voor een algemene toelich-

ting op de aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Gelet op de aard van de omgeving van de betreffende bedrijven worden in het noordelijk deel van het plangebied alleen bedrijven uit categorie 1 toegestaan. Dit zijn bedrijven die direct naast woningen in een rustige woonwijk zijn toegestaan. De omgeving van de betreffende bedrijven kan gekarakteriseerd worden als "rustige woonwijk".

In het zuidelijk deel van het plangebied worden bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht (dit zijn bedrijven die direct naast woningen in een gemengd gebied zijn toegestaan). De bedrijven liggen in een lintbebouwing langs de Zuidbuurtseweg. Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied (in deze strook is sprake van een functiemenging met agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woningen).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 4). Enkele bedrijven blijken door de aard of omvang van hun bedrijfsvoering ingeschaald te moeten worden in een hogere categorie dan de algemeen toelaatbare categorie(ën). Zij passen dus niet binnen de algehele toelaatbaarheid. Het is om financiële en milieuhygiënische redenen echter niet wenselijk en noodzakelijk om deze bedrijven te saneren of te beëindigen. Deze bedrijven krijgen een specifieke subbestemming. Dit houdt voor de bedrijven die niet binnen de algehele toelaatbaarheid passen in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich alleen nog maar een soortgelijk bedrijf kan vestigen of een bedrijf dat wel in de algemene toelaatbaarheid past.

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden één milieucategorie hoger dan algemeen toegestaan is, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de algemeen toegestane milieucategorieën. Er is ook een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen teneinde bedrijfsactiviteiten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, toe te kunnen staan.

Horeca

In het plangebied zijn enkele horecagelegenheden aanwezig. Ook bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. Bijlage 3 bevat een nadere toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

In tabel 1 zijn de in het plangebied aanwezige horeca-activiteiten vermeld. Alle horecagelegenheden in het plangebied krijgen een specifieke maatbestemming. Dit betekent dat bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing alleen nog maar een soortgelijk horecabedrijf of een horecabedrijf uit een lagere categorie zich kan vestigen.

Tabel 1

| naam en aard bedrijf | adres | categorie Staat van Horeca-activiteiten |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Zalenverhuur Don Bosco | Zuidbuurtseweg 57 | 3 |
| Café/bar De Meester | Zuidbuurtseweg 57 | 2 |
| Muziekcentrum/zalenverhuur | Schenkelweg 6-8 | 3 |

Agrarische bedrijven

In en nabij het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies in de omgeving van deze bedrijven dient rekening te worden gehouden met eventuele stankcirkels bij stallen in het kader van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt in de omgeving van deze bedrijven.

6.3. Verkeer en geluid

Verkeersintensiteiten

De Dr. Kortmannstraat heeft een verkeersintensiteit van 3.605 mvt/etmaal. Dit is het resultaat van een telling uit oktober 2001. Uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar zal in 2015 het aantal mvt/etmaal circa 4.440 bedragen bij een ongewijzigde verkeerssituatie.

In het gebied van Swetterhage staan alleen woningen behorende bij de instelling. In de instelling worden nu in totaal zo'n 305 cliënten gehuisvest. Daarnaast worden er circa 150 fulltime banen vervuld. In het westelijke deel van Swetterhage, aansluitend op de Dr. Kortmannstraat zijn voor de toekomst plannen gemaakt om een menging van ééngezinswoningen, appartementen en zorgwoningen te realiseren. In het westelijke deel van het plangebied Swetterhage worden maximaal 140 tot 200 nieuwe woningen gerealiseerd: deels eengezinswoningen en appartementen en deels zorgwoningen behorende bij de instelling Swetterhage. Ervan uitgaande dat een woning gemiddeld zo'n 6 motorvoertuig bewegingen per etmaal produceert, worden er zo'n 360 mvt/etmaal verwacht vanuit het westelijke deel van het plangebied, die zullen worden afgewikkeld op de Dr. Kortmannstraat.

Op de locatie van garagebedrijf Versteegen zijn 18 woningen geprojecteerd. Uitgaande van een gemiddelde verkeersproductie van 6 mvt/etmaal per woning, komt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op 108.

Wanneer met deze ontwikkelingen rekening wordt gehouden, komt de etmaalintensiteit voor de Dr. Kortmannstraat voor het jaar 2015 op circa 5.890 mvt/etmaal te liggen. Een erftoegangsweg met een verzamel functie mag volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig een intensiteit van maximaal 6.000 mvt/etmaal hebben. Volgens de prognose voldoet de etmaalintensiteit van de Dr. Kortmannstraat dus aan deze richtlijnen.

Zones en normen

In het kader van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-wegen;
- en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Geluidsgevoelige objecten

Geprojecteerde woningen zijn in de zin van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van woningen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen en is akoestisch onderzoek vereist. Ter bepaling van de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de gezoneerde wegen.

In nieuwe situaties geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aan de gevel. Volgens artikel 83 kan het college van Gedeputeerde Staten in "bijzondere situaties" een hogere waarde vaststellen. Deze mag in binnenstedelijke situaties de waarde van 65 dB(A) niet overschrijden (de uiterste grenswaarde).

Onderzoek

In onderhavige situatie zijn alleen de N206 en de Zuidbuurtseweg gezoneerd. De Dr. Kortmannstraat is binnen een 30 km/h-gebied opgenomen. De geluidszone van de N206 en de Zuidbuurtseweg heeft een breedte van 250 m uit de wegas (buitenstedelijke ligging van een weg met 2 rijstroken). De overige wegen en straten hebben een buurtontsluitings- of verblijfsfunctie en kennen een 30 km/h regime.

Onderzoek gezoneerde wegen

Om te bezien of de geprojecteerde woningbouw zal voldoen aan de grenswaarden die de Wet geluidhinder stelt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Zoeterwoude Dorp-Zuid, rapportnummer 227.10248.00, RBOI Rotterdam bv, 3 april 2006). In het akoestisch onderzoek is voor drie ontwikkelingslocaties die zich in de geluidszone van zowel de N206 als

de Zuidbuurtseweg bevinden, de waarde van het equivalent geluidsniveau tegen de buitengevels van de woningen bepaald voor het jaar 2015 ten gevolge van verkeer op de N206 en/of de Zuidbuurtseweg.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde aan de gevel van 44 woningen op Swetterhage wordt overschreden als gevolg van verkeer op de N206 en aan de gevel van 85 woningen ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. Hierbij is ervan uitgegaan dat wanneer één woning in een blok een bepaalde maatgevende geluidsbelasting heeft, deze belasting geldt voor het gehele bouwblok. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB(A), ten gevolge van het verkeer op de N206. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) ten gevolge van het verkeer op beide wegen wordt echter niet overschreden.

De geluidsbelasting op het perceel Zuidbuurtseweg 51, dat zich alleen in de geluidszone van de Zuidbuurtseweg bevindt, zal in een worst case-situatie maximaal 60 dB(A) bedragen ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg (circa 10 m uit de as van de weg). Deze overschrijding zal zich voordoen op maximaal alle 21 te bouwen woningen. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg wordt echter niet overschreden.

In de strook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg kunnen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd. Deze strook bevindt zich in de geluidszone van de N206. Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelasting op de ontwikkelingslocatie maximaal 55 dB(A) zal bedragen in het zuidelijk deel van het perceel. Deze overschrijding zal zich voordoen op maximaal alle 40 te realiseren woningen. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) wordt echter niet overschreden.

Verzoek hogere waarde

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aan de gevel van maximaal 190 geprojecteerde woningen in het plangebied overschreden met 1 tot 10 dB(A) als gevolg van het wegverkeer op de gezoneerde wegen in en nabij het plangebied. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) (uiterste grenswaarde) wordt daarentegen niet overschreden.

Aangezien geluidsreducerend wegdekverharding als te duur en onvoldoende doeltreffend kan worden beschouwd en geluidsafschermdende voorzieningen onvoldoende doeltreffend en landschappelijk ongewenst zijn, is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot een Verzoek hogere grenswaardenprocedure¹⁾. Op 11 juli 2006 heeft GS besloten om voor de bovengenoemde woningen een hogere waarde vast te stellen (zie bijlage 6).

Onderzoek 30 km/h-wegen

Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Hiertoe zijn geluidsberekeningen uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I.

Met uitzondering van de Stompwijkseweg en de Korte Miening, zijn de verkeersintensiteiten en de voertuigverdeling afkomstig uit de RVMK van de Milieudienst West-Holland. De intensiteit op de Stompwijkseweg en de Korte Miening is bepaald aan de hand van het aantal aanliggende woningen en de verwachte ontwikkelingen. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek kort weergegeven. In het eerder genoemde onderzoek zijn de uitgangspunten en resultaten uitgebreid opgenomen.

Locatie Versteegen

Deze ontwikkelingslocatie bevindt zich nabij de Schenkelweg, Dr. Kortmannstraat en Zwetkade. De gevelbelasting bedraagt hier maximaal 58 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Schenkelweg en 53 en 52 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zwetkade respectievelijk Dr. Kortmannstraat.

Er zal dus sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), ten gevolge van het verkeer op de Schenkelweg, Dr. Kortmannstraat en Zwetkade zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die

1) Voor een nadere onderbouwing om een Verzoek hogere grenswaarde in te dienen wordt verwezen naar het Akoestisch onderzoek Zoeterwoude Dorp-Zuid, rapportnummer 227.10248.00, RBOI Rotterdam bv, 3 april 2006.

geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de wegen.

Strook tussen Dr. Kortmannstraat en Stompwijkseweg

Op de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat is sprake van een gevelbelasting van 45 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Stompwijkseweg en 54 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. Er zal dus sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn, ten gevolge van het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de weg.

Swetterhage

Swetterhage bevindt zich op zodanige afstand van de Dr. Kortmannstraat en de Blankaartweg dat de gevelbelasting 50 respectievelijk 46 dB(A) bedraagt ten gevolge van het verkeer op deze wegen. Er zal dus geen sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de weg gezoneerd zou zijn.

Op het perceel Korte Miening 8-9 is sprake van een gevelbelasting van 47 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Korte Miening en 51 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. Er zal dus alleen sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn, ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de weg.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te verlagen, zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidsreducerende wegdekverharding, zijn niet mogelijk. Ook maatregelen in het overdrachtsgebied worden niet haalbaar geacht.

Daar het gaat om 30 km/h-wegen, is het indienen van een Verzoek hogere grenswaarden niet mogelijk. Omdat de uitbreiding bij toetsing aan gezoneerde wegen middels een Verzoek hogere grenswaarden mogelijk is, is er sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau. Afhankelijk van uiteindelijke situering van de uitbreidingen, dienen aanvullende gevelmaatregelen te worden getroffen om een binnenwaarde van 30 dB(A) te garanderen voor de zorginstelling en 35 dB(A) voor de woningen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaai de uitvoering van het project niet in de weg staat. Cumulatie van geluid zal niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Begraafplaats

In het plangebied is een begraafplaats gelegen. Hierbij speelt het aspect geluid op twee manieren een rol. Ten eerste veroorzaakt een begraafplaats geluidshinder door de verkeersaantrekkende werking. Dit aspect komt in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" aan de orde. In relatie tot een rustige woonwijk wordt een richtafstand van 10 m gegeven. Ten tweede dient een begraafplaats te worden beschouwd als een gevoelige bestemming; het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord. In de Inspectierichtlijn lijkbezorging (1993) wordt aanbevolen te streven naar een geluidsbelasting van maximaal 40 dB(A). In ieder geval moet voorkomen worden dat door een geluidsbelasting groter dan 45 dB(A) de verstaanbaarheid wordt bemoeilijkt. De begraafplaats ligt in een overwegend agrarische omgeving.

Vooralsnog worden er geen nieuwe gevoelige functies in de directe omgeving van de begraafplaats mogelijk gemaakt.

6.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen voor de realisatie van een aantal woningbouwprojecten (via een wijzigingsbevoegdheid) kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan of realisatie van de nieuwe woningen aanvaardbaar is gelet op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 7). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

| stof | toetsing van | grenswaarde | geldig vanaf |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| stikstofdioxide (NO ₂) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ | 2010 |
| | uurgemiddelde concentratie ²⁾ | max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³ | 2010 |
| fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾ | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ | 2005 |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³ | 2005 |

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).
- 2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal (dit is hier niet aan de orde, dus op deze grenswaarde wordt verder niet ingegaan).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

Onderzoek, resultaten en conclusie

In het plangebied wordt via wijzigingsbevoegdheden de realisatie van een aantal woningbouwprojecten mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling). Ook is de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen onderzocht. In bijlage 6 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat langs vrijwel alle wegen aan de grenswaarden uit het Blk wordt voldaan. Alleen in 2010 en 2015 vindt er langs de N206 (noord) een overschrijding plaats van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof. Er is echter geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit door de ontwikkelingen, zodat toch voldaan wordt aan het Blk. Ter plaatse van de ontwikkelingen worden de grenswaarden uit het Blk niet overschreden.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het Blk en dat het plan uit het oogpunt van luchtkwaliteit voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6.5. Bodem

Normstelling en beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In bijlage 8 zijn de resultaten van het historische bodemonderzoek uitgevoerd voor de locaties Versteegen, Stompwijkseweg, Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51, Zuidbuurtseweg 74/75 en Korte Miening. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Milieudienst West-Holland. Voor de locaties Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51 en de Korte Miening, wordt geconcludeerd dat het historische bodemonderzoek geen belemmeringen oplevert.

De milieudienst concludeert dat de ontwikkelingslocaties Versteegen en Stompwijkseweg pas gerealiseerd kunnen worden nadat aanvullend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Indien de noodzaak bestaat dat de bovengenoemde locaties gesaneerd moeten worden, zijn deze locaties voldoende groot om de saneringskosten te kunnen opvangen.

De locatie Zuidbuurtseweg 74/75 mag pas ontwikkeld worden nadat een saneringsplan door de provincie Zuid-Holland ter goedkeuring is voorgelegd.

Voor de locatie Schenkelweg, naast 109 (het parkeerterrein), is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lexmond milieuadviezen BV, juli 2001, 01.22065/DZ). Over het gehele terrein zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en/of VAK geconstateerd. Gezien de hoeveelheid boringen rondom de tankinstallatie en het feit dat de meest verdachte bodemlagen zijn onderzocht, is het niet waarschijnlijk dat hogere concentraties met olieproducten op het terrein voorkomen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren. Wel kan het, in het kader van de herinrichting van het terrein, noodzakelijk zijn de verontreiniging met olieproducten te verwijderen. Het verkennend bodemonderzoek is niet uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

Voor de Stompwijkseweg 12 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Fugro Milieu Consult BV, A-8024/110 en Soilution BV, oktober 2001, opdracht nummer 01.10.400/TL) in het kader van een herinrichting van het terrein ten behoeve van woningbouw. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Als gevolg van de voorgenomen herinrichting dient de verontreiniging met zware metalen (lood en zink) te worden gesaneerd. Hiertoe dient een saneringsplan te worden opgesteld dat voorafgaand aan de uitvoering ter beoordeling moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, in casu de provincie Zuid-Holland.

Als algemene voorwaarde is bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.6. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10^{-6} maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen²⁾.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten³⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Deze normen gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande situaties. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

In het plangebied en zijn directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar⁴⁾. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In de zuidwestelijke punt grenst het plangebied aan de N206 (Burgemeester Detmerweg). Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van 10^{-6} voor het PR langs de N206 niet buiten de weg zelf ligt. De 10^{-8} contour voor het PR, die als indicatie van de grens van het invloedsgebied voor het GR kan worden beschouwd, ligt op 39 m vanaf de weg. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie niet overschreden.

-
- 1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.
 - 2) De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.
 - 3) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
 - 4) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.

6.7. Leidingen

Over het plangebied loopt een straalverbinding. Omdat de maximale bouwhoogte in het plangebied ruim onder de vanuit het belang van de straalverbinding maximaal toegestane bouwhoogte van 55 m blijft, wordt deze straalverbinding niet in het bestemmingsplan geregeld. Parallel aan de Zuidbuurtseweg ligt een rioolwaterpersleiding. Hiervoor dient aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije afstand van 4 m in acht te worden genomen.

6.8. Water

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het rijk streeft naar het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid (kop 4)

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (Provincie Zuid-Holland, 2006)

Dit beleidsplan is een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In het plan wordt het beleid voor milieu en water, maar ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Het plan geeft de kaders en doelstelling voor de planperiode, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Er wordt uitgegaan van relevante maatschappelijke vraagstukken, en beschrijft de manier waarop concrete resultaten kunnen worden geboekt door efficiënt en effectief bestuur.

Beleid waterbeheerder

Nota waterneutraal Bouwen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2003)

Deze nota is een uitwerking van het beleid dat in het Waterbeheersplan 2000 is geformuleerd. Concreet houdt waterneutraal bouwen in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer) te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen plaatsvinden in het plangebied.

Nota De Waterparagraaf in Bestemmingsplannen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2002)

De nota zet uiteen dat de waterparagraaf de uitwerking van de watertoets is, en beschrijft daarnaast welke onderwerpen in de waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Essentie van de waterparagraaf is dat het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen. Daarnaast dient beschreven te worden wat de uitwerking van een plan op het watersysteem is en welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt.

Waterbeheersplan Rijnland 2006-2009 (Hoogheemraadschap Rijnland, 2006)

In het Waterbeheersplan wordt het motto van Rijnland geconcretiseerd: "droge voeten en schoon water". Dat is een behoorlijke opgave, zeker gezien de toekomstige ontwikkelingen, maar in het Waterbeheersplan beschrijft Rijnland hoe het waterbeheer de komende jaren wordt vormgegeven. In het Waterbeheersplan is de missie en ambitie van het Hoogheemraadschap voor het watersysteem en het beheer daarvan geconcretiseerd in de vorm van strategische doelen:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Waterhuishouding

Huidige situatie

Het plangebied ligt (grotendeels) ten zuiden en oosten van de Stompwijkse Vaart en ten westen van de Zuidbuurtsche Watering. Beide watergangen vervullen de functie van boezem. De (boe-

zem)waterkeringen worden bestemd als "Primair waterstaatsdoeleinden". Het plangebied is waterhuishoudkundig gezien poldergebied en heeft een bodem van veengrond. Het peilbeheer is afgestemd op de agrarische en stedelijke functies van het gebied. De Zwet- en Grote Blankaartpolder, ten westen van de Zuidbuurtsche Watering, voert overtollig water (neerslag en kwel) af in zuidelijk richting via diverse waterlopen en de hoofdwatergang langs de Dr. Kortmannstraat naar een poldergemaal ten zuiden van het plangebied, waar het wordt uitgeslagen op de Zuidbuurtsche Watering. Voor de Zwet- en Grote Blankaartpolder is sinds 2000 een nieuw peilbesluit van kracht geworden. Daarbij is voor het agrarische deel van de polder het zomerpeil vastgesteld op NAP -2,4 m en het winterpeil op NAP -2,45 m. Ook in het westelijke deel van Zuidbuurt geldt dit zomer- en winterpeil. In de bebouwde kom van Dorp-Zuid wordt een hoger waterpeil gehandhaafd namelijk NAP -2,15 m. Via een vaste stuw watert dit gebied af op het lagere deel van de polder.

De Westbroekpolder, ten oosten van de Zuidbuurtsche Watering, voert overtollig water af in oostelijke richting. De boezem voert overtollig water af in noordwestelijke richting naar het boezemgemaal bij Katwijk.

Het percentage open (polder)water in de kern van Dorp-Zuid is relatief beperkt. Swetterhage is een zeer groen gebied en heeft een waterrijke zuidrand met diverse vijvers en waterpartijen. Het aandeel open water is ook in het landelijke gedeelte van het bestemmingsplan relatief groot evenals in de kern Zuidbuurt.

De water(bodem)kwaliteit van de boezems is door baggeronderhoud redelijk, de water(bodem)kwaliteit van de hoofdwatergangen is matig door diffuse verontreinigingen, zoals meststoffen en bestrijdingsmiddelen en door riooloverstorten vanuit het stedelijk gebied. Aan de oostzijde van Zuidbuurt (ter hoogte van de Zonnegaarde) leidt een riooloverstort tot problemen in de polder met veedrinking. De wijken Dorp-Zuid en Zuidbuurt zijn geheel aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel, met uitzondering van een woonblok bij de Zuidhof, waar een verbeterd gescheiden stelsel ligt. Door de recente aanleg van een bergbezinkbassin (aan het Loetheveld) zullen riooloverstorten minder vaak voorkomen, wat gunstig is voor de oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Sinds 1 januari 2005 zijn de voormalige waterkwantiteitbeheerder, het Waterschap Wilck en Wiericke, en de voormalige waterkwaliteitbeheerder het Hoogheemraadschap van Rijnland opgegaan in het nieuwe Hoogheemraadschap van Rijnland, dat verantwoordelijk is voor het waterbeheer van zowel polder als boezemwater en van alle waterkeringen.

Samen met de gemeente Zoeterwoude streeft men naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) zal op een duurzamere wijze met waterbeheer moeten worden omgegaan. Stedelijke gebieden dienen meer zelfvoorzienend te worden in zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit, waardoor zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden.

In 2002 heeft de gemeente in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland een gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld, waarin beschreven wordt hoe knelpunten in de waterkwaliteit worden aangepakt. In 2002 is door de waterbeheerders een waterkansenkaart vastgesteld (Waterkansenkaart Wilck en Wiericke). Deze kaart geeft aan dat zich in en rond het plangebied geen bijzondere kansen of knelpunten voordoen, met uitzondering van de afvoercapaciteit van de boezem. Ter hoogte van Zoeterwoude en Leiden is de afvoercapaciteit richting Katwijk onvoldoende, wat betekent dat de boezem geen grotere afvoerpieken vanuit de polders meer kan opvangen. Verbreding van de boezemkanalen is door de vele lintbebouwing niet mogelijk. Dit heeft tot gevolg dat het poldergebied water langer zal moeten vasthouden en dat er dus voldoende berging in de polders aanwezig moet zijn.

Waterbeheer en watertoets

In het kader van de watertoets is op 2 mei 2002 een mondeling overleg gevoerd met de beide voormalige waterbeheerders. Daarbij zijn de benodigde maatregelen besproken voor een duurzamer stedelijk watersysteem, zoals beschreven in deze waterparagraaf. In verband met de laatste uitwerking van het stedenbouwkundig plan Swetterhage is in april 2005 hierover nader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De resultaten van dit watertoets-

overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf en voor zover nodig in de voorschriften en op de plankaart.

Ontwikkelingen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert als waterkwantiteitseisen voor herstructureren de zogenaamde 15%-compensatieregel: 15% van de toename aan verharding dient gecompenseerd te worden in open water van de desbetreffende waterstaatkundige eenheid waarbinnen het plangebied ligt. Een toename aan verharding leidt namelijk tot hogere piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem. Meer open water (waterberging) kan dit weer teniet doen, en dus compenseren. Naast compensatie voor toename aan verharding speelt ook nog compensatie van demping: al het open water dat gedempt wordt dient volledig te worden gecompenseerd wat betreft oppervlak en waterdiepte.

De meeste ontwikkelingen betreffen kleinschalige herstructureringslocaties (vervangende woningbouw). In de voorschriften van alle wijzigingsbevoegdheden is vastgelegd dat een toename aan verharding dient te worden gecompenseerd binnen het peilgebied, alsmede dat demping volledig gecompenseerd dient te worden.

Een grote ontwikkeling betreft de locatie Swetterhage. Voor dit herstructureringsgebied is een aanzet voor een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarover in april 2005 nader overleg met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Ten behoeve van de waterkwantitatieve toetsing van het plan heeft een oppervlakteberekening plaatsgevonden hoeveel extra water het plan nodig heeft.

De herstructurering van deze locatie brengt een toename aan verharding met zich mee, namelijk circa 22.600 m². Compensatie hiervan (15%) komt neer op 3.390 m² extra open polderwater. Daarnaast wordt ook 5.880 m² aan open polderwater gedempt, hetgeen volledig gecompenseerd dient te worden. Als extra polderwater moet dus worden gerealiseerd in totaal 9.270 m². In een aanvullende stedenbouwkundige schets is aangegeven dat deze wateropgave ruimtelijk past binnen het stedenbouwkundig plan. In dit bestemmingsplan is dit oppervlak juridisch vastgelegd in de wijzigingsregels, gekoppeld aan de beoogde toename aan verharding.

In het overleg heeft het hoogheemraadschap ook nadere eisen aangegeven ten aanzien van onderhoud en beheer. Met name de ruimte voor onderhoudsstroken langs de oevers is daarbij van belang. In het plangebied ligt geen hoofdwatergang, waar expliciet rekening mee gehouden dient te worden op de plankaart (de hoofdwatergang begint aan de zuidzijde van het plangebied). In het kader van het opstellen van het wijzigingsplan en het daarvoor benodigde definitieve stedenbouwkundige ontwerp zal over het aspect beheer en onderhoud nader overleg gevoerd worden met het hoogheemraadschap.

Aanvullende uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Swetterhage is het afkoppelen van schoon verhard oppervlak direct naar open water, in combinatie met de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel. Voorts worden oevers waar mogelijk natuurvriendelijk aangelegd, dat wil zeggen met een zo flauw mogelijk talud. Bij voorkeur worden deze aan noordoevers aangelegd in verband met gunstige bezonning. Natuurvriendelijke oevers vergroten het waterbergend vermogen van het gebied en geven de waterkwaliteit en de ecologische potenties een positieve impuls.

6.9. Ecologie

De ecologische waarde van het plangebied wordt omschreven aan de hand van de regionale ecologische betekenis van het plangebied en de natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Regionale ecologische betekenis

Het plangebied vormt grotendeels een stedelijk element temidden in het veenpolderlandschap van de Grote Polder, Grote Westeindsche Polder, Westbroekerpolder en de Zwet- en Grootte Blankaartpolder. Een gedeelte van het plangebied bestaat uit de Zwet- en Grootte Blankaartpolder en grenst aan de noordzijde aan het Blankaartpark. De overgang van polder naar park zorgt voor een vrij rustig, in opbouw en samenstelling gevarieerd milieu waar een relatief groot aantal

plant- en diersoorten kunnen leven. De overgang van de deelgebieden Dorp-Zuid en Zuidbuurt naar de polders is abrupter: het besloten stedelijk gebied grenst direct aan het open polderland-schap.

Provinciale ecologische verbindingzones ontbreken in of nabij het plangebied.

Plangebied

De natuurwaarden in het plangebied zijn sterk gerelateerd aan het grotendeels stedelijk gebruik van het plangebied. Naar verwachting zullen onder dakpannen of andere holtes in bebouwing soorten als huismus, spreeuw en gierzwaluw broeden. De tuinen kunnen het biotoop vormen van in Nederland (zeer) algemeen voorkomende vogelsoorten als houtduif, turkse tortel, merel, heggemus, winterkoning, roodborst, koolmees en pimpelmees. Deze soorten zijn naar verwachting ook aanwezig in het Blankaartpark. De weilanden in de Zwet- en Groote Blankaartpolder herbergen naar verwachting soorten als Kievit, grutto, tureluur, meerkoet en wilde eend.

Mogelijk hebben het park, tuinen en andere groenvoorzieningen ook betekenis als leefgebied (foerageergebied) voor in Nederland algemenere vleermuissoorten als de laatvlieger, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis huist bij voorkeur in ruimten (spouwmuren etc.) in gebouwen, dus mogelijk in het plangebied.

De weilanden in de Zwet- en Groote Blankaartpolder vormen een potentieel leefgebied voor diverse amfibiesoorten. Naar verwachting zullen de sloten in de polder het leefgebied vormen voor de meerkikker, gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Deze laatste drie soorten zullen naar verwachting ook voorkomen in het Blankaartpark, waar zowel voortplantingswater als landbiotopen (foerageergebieden en overwinteringsplaatsen) aanwezig zijn.

Natuurloket

Het Natuurloket (www.natuurloket.nl) geeft aan, dat in kilometerhok 094-458 (het zuidelijk deel van het plangebied) twee broedvogelsoorten genoemd in bijlage 1 van de Vogelrichtlijnsoorten en 3 Rode Lijstsoorten zijn aangetroffen. Naar verwachting betreft dit enkele broedvogels van de (omliggende) weilanden, te weten grutto, tureluur en patrijs. Het stedelijk gebied is in zijn geheel ongeschikt als broedgebied voor welke Vogelrichtlijnsoort dan ook.

Daarnaast wordt aangegeven dat in de kilometerhokken diverse beschermde plantensoorten voorkomen. Naar verwachting betreft dit in ieder geval de zwanebloem, een algemene plantensoort langs (voedselrijke) watergangen in het agrarisch gebied.

Flora- en faunawet

Per 23 februari 2005 geldt het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten (Staatsblad 2004, 501) op de Flora- en faunawet. Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten. Ten aanzien van categorie 1 (algemene soorten) en ruimtelijke ontwikkelingen het volgende:

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De meeste soorten in het plangebied vallen onder deze categorie.

Een aantal zeldzamere soorten (hier niet aanwezig) en alle vogels vallen in categorie 2 (overige soorten) Hiervoor geldt het volgende:

Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten.

Ervan uitgaande dat de initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. In de benodigde gedragscode zullen naar verwachting overigens bepalingen moeten worden opgenomen inzake het vermijden van verstoring van broedende vogels, het zo mogelijk verplaatsen van beschermde soorten naar veilige gebieden etc.

Tenslotte is er categorie 3 die bestaat uit soorten van bijlage IV (zoals alle soorten vleermuizen) en een aantal overige zeldzame soorten. Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden, indien vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen worden verstoord. Ook worden er eisen gesteld aan mitigatie en compensatie, dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een zwaarwegend belang, dat alternatieven ontbreken en dat de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten niet in gevaar komt.

Met uitzondering van de aanwezige vogels vallen alle soorten in het plangebied in categorie 1; hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen hoeft ook voor de vogels geen ontheffing te worden aangevraagd. Soorten van categorie 3 zijn mogelijk aanwezig (vleermuizen).

Conclusie

De natuurwaarden in het plangebied zijn sterk gerelateerd aan het stedelijk gebruik van het gebied. De meeste natuurwaarden worden naar verwachting aangetroffen in het Blankaartpark en de Zwet- en Grootte Blankaartpolder.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de beoogde planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

7.1. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit gebied vooral een beheers- en gebruiksfunctie en daarnaast staat het in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen toe.

Gezien de wens de bestaande structuur en ruimtelijke kwaliteit van de woongebieden zo goed mogelijk te behouden is gekozen voor een in hoofdzaak gedetailleerde planvorm. Op deze manier is het mogelijk de reeds aanwezige functies te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied kan worden beheerd en behouden en waar mogelijk versterkt.

Op de plankaart zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende voorschriften zijn per bestemming de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Ter bevordering van de leesbaarheid van het plan is zoveel mogelijk informatie op de plankaart opgenomen.

7.2. Bestemmingsregeling

Bij het bepalen van de bestemmingslegging voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de vigerende bestemmingsregelingen, de bestaande situatie en de gebiedsvisie – zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting – het uitgangspunt.

Het grootste deel van de aanwezige functies in het plangebied is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Daarnaast wordt door de bestemmingslegging een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitgangspunten voor de bestemmingsregelingen worden hieronder nader toegelicht.

Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgaaf van het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden welke voortvloeien uit de vigerende regeling, is bij het toekennen van de bestemmingen het bieden van voldoende erfbebouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling die uit drie bestemmingen bestaat: Woondoeleinden, Erven en Tuinen.

Er wordt uitgegaan van de volgende definities voor hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- hoofdgebouw:
een gebouw dat op een perceel door zijn constructie, afmeting, aard of functie als belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt;
- aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- bijgebouw:
een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.

Kaartbeeld

De bestemming Woondoeleinden is in principe toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Erven. Op de gronden met de bestemming Tuinen zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Met ingang van 2003 is het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in werking getreden. Hierin is gekozen voor een zogenaamde "voor- en achterkantbenadering". Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat voor het bouwen aan de achterkant in principe geen bouwvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen (mits ze aan bepaalde afmetingen voldoen), tenzij deze binnen 1 m van het erf van de burens, de weg of het openbaar groen worden gerealiseerd. Ook op een zijerf dat niet grenst aan een weg of openbaar groen kunnen dergelijke bouwwerken vergunningvrij worden opgericht, indien een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn en het erf van de burens in acht wordt genomen. De betreffende gronden hebben in het algemeen de bestemming Erven gekregen.

Aan de voorkant is voor de bovengenoemde bouwwerken te allen tijde een bouwvergunning vereist. Er geldt een uitzondering voor erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Omdat gebouwen en overkappingen aan de voorkant niet wenselijk zijn, zijn voortuinen bestemd tot Tuinen. Datzelfde geldt voor zijerven die grenzen aan een weg of openbaar groen.

Bouwvoorschriften

Op de gronden bestemd voor Woondoeleinden mag het aangegeven bouwvlak helemaal worden bebouwd. De in acht te nemen hoogtematen zijn op de kaart aangegeven.

De regeling ten aanzien van de erfbebouwing is gebaseerd op de regeling zoals die is opgenomen in de meest recente vastgestelde bestemmingsplannen Hoge Rijndijk en Dorpskern.

Op gronden met de bestemming Erven mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 40% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat ten minste 25 m² onbebouwd dient te blijven. De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd, ten hoogste 2,5 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd. Wanneer niet in de erfgrans wordt gebouwd dient de afstand tussen aan- of uitbouwen en bijgebouwen en de erfgrans ten minste 1 m te bedragen.

De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 25 cm meer bedragen dan de bouwhoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan deze aan- of uitbouwen worden gebouwd. Daarbij geldt dat de maximale bouwhoogte van aan- of uitbouwen in geen geval meer dan 4,5 m mag bedragen.

Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Op aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag – met inachtneming van de maximale hoogtematen – een kap worden geplaatst. Daarnaast geldt voor bijgebouwen dat de afstand tot het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen ten minste 3 m dient te bedragen.

Zowel op aan- en uitbouwen als bijgebouwen zijn dakterrassen en/of dakopbouwen niet toegestaan.

Het grote erf (Zuidhof 13) waar de aanwezige erfbebouwing wordt gebruikt voor activiteiten zoals ateliers en dergelijke, wordt bestemd voor Erven. Binnen deze bestemming is het gebruik van de bestaande erfbebouwing voor hobbymatige activiteiten toegestaan. Activiteiten die overlast veroorzaken voor de omgeving zijn daarmee op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

De bestaande erfbebouwing wordt op de kaart aangegeven. Op de overige gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige

activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Prostitutie is niet toegestaan. Er wordt vanuit gegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdbouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m².

Voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Afwijkende functies

Het kantoorpand aan de Zuidbuurtseweg 71/71a is positief bestemd door het opnemen van de subbestemming Wk.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken

In het plangebied bevindt zich een aantal Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Deze worden voor alle duidelijkheid op de plankaart als zodanig aangeduid. Hierop zijn respectievelijk een regeling in het kader van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn opgenomen, maar die niet de status hebben verkregen van monument, wordt in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen in de vorm van strengere bouwvoorschriften. Deze beschermende regeling geldt eveneens voor de gemeentelijke monumenten.

Beeldbepalende elementen

In de woon- en erfregeling wordt inhoud gegeven aan de uitbreidingsmogelijkheden voor woningen die als beeldbepalende elementen worden aangemerkt langs de Zuidbuurtseweg. De grens tussen de bestemming Tuinen en Erven ligt hier in plaats van 1 m achter de voorgevel in principe in het verlengde van de achtergevel. De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt op deze wijze minder aangetast omdat de diverse aan-, uitbouwen en bijgebouwen minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en de (optische) ruimte niet wordt vernauwd. Daar waar echter al voor de achtergevellijn is gebouwd, is de bestaande bebouwing opgenomen in de bestemming Erven.

Bedrijfsdoeleinden

Aan de aanwezige bedrijven wordt de bestemming Bedrijfsdoeleinden toegekend. Om inzicht te krijgen in de milieubelasting van de gevestigde bedrijven wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten gerangschikt zijn naar de mate van de belasting van het milieu. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt onderdeel uit van de voorschriften. Iedere milieucategorie kan vertaald worden naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van met name woongebied. In het geval van de ligging van bestaande bedrijven uit een hogere categorie in een woongebied worden deze toegestaan. Ervan uitgaande dat het in de huidige situatie noch (dringend) noodzakelijk (om redenen van milieuhinder) noch gewenst is (om redenen van beschikbare middelen) om sanering dan wel verplaatsing van deze bedrijven na te streven en te realiseren, is het gewenst dat deze bedrijven de huidige bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie kunnen voortzetten. Dit houdt in dat ter plaatse zonder meer categorie 1 en 2-bedrijven worden toegestaan alsmede het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dit gebeurt door middel van het toekennen van een subbestemming. Risicovolle inrichtingen (bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen) zijn uitgesloten.

Detailhandelsdoeleinden

Uitsluitend ter plaatse van de bestaande detailhandel in het plangebied wordt de detailhandelsbestemming opgenomen, dat wil zeggen: detailhandel met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en verkoop en opslag van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk.

Ter plaatse van de buurtwinkel en de winkel in meubelen aan de Schenkelweg wordt de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden toegekend, teneinde na eventuele bedrijfsbeëindiging de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden.

Maatschappelijke doeleinden

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen voor onder andere zorg worden als zodanig bestemd door middel van de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Ter plaatse van de pastorie wordt de bestaande dienstwoning door middel van een nadere aanwijzing in het plan opgenomen. De begraafplaats in Zuidbuurt is voorzien van een subbestemming.

Horecadoeleinden

De bestaande horecavestigingen aan de Zuidbuurtseweg en de Schenkelweg worden conform het huidige gebruik bestemd.

Agrarische doeleinden

In het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Het aangegeven bebouwingsvlak mag voor maximaal het op de plankaart aangegeven percentage bebouwd worden door bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning van ten hoogste 650 m³ inclusief aanbouwen en bijgebouwen. Door een bebouwingspercentage op te nemen wordt de mogelijkheid geboden om enige uitbreiding op het bouwperceel te realiseren. De verkoop van eigen producten als ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

Ter bevordering van toerisme en recreatie wordt het "kamperen bij de boer" als ondergeschikte functie toegestaan. Alleen ter plaatse van het agrarische bouwvlak met de subbestemming Akk, mogen de gronden worden gebruikt voor een kleinschalig kampeerterrein gedurende het zomerseizoen (de periode van 15 maart tot en met 31 oktober).

Recreatieve doeleinden

Het trapveld aan de Zonnegaarde en de speelplek tussen de Korte Miening en Jan van Banningstraat worden door middel van de subbestemming Rs bestemd voor een speelterrein. De volkstuintjes aan de Zuidhof hebben eveneens een toepasselijke subbestemming, namelijk Rvt, gekregen.

Openbaar gebied

In het openbaar gebied wordt een aantal daarin passende functies toegestaan. In eerste instantie gaat het om de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. De bestemming Verkeersdoeleinden wordt toegekend aan de wegen met een verzamelfunctie: de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden als Verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen speelplekken en kleine nutsvoorzieningen en dergelijke welke direct zijn gerelateerd aan de woonfunctie in het gebied. Structuurbepalende groene elementen en water worden bestemd voor respectievelijk Groenvoorzieningen en Water. Daarbij is ten behoeve van de flexibiliteit binnen de bestemming Groenvoorzieningen tevens de functie water toegestaan.

Waterkering en waterstaatsdoeleinden

De gronden die een rol spelen bij de waterkering, zoals dijklichamen en gronden die van belang zijn voor de waterhuishouding, zijn bestemd voor "Primair waterstaatsdoeleinden".

Overige functies

De overige functies worden in overeenstemming met hun huidige dan wel gewenste gebruik bestemd. De bouwvoorschriften stemmen overeen met de bestaande maten en laten waar dat gewenst en ruimtelijk aanvaardbaar is een geringe mate van uitbreiding toe.

Nieuwe ontwikkelingen

De beoogde nieuwe ontwikkelingen worden ingeval van beschikbare bouwplannen direct mogelijk gemaakt.

Wanneer er nog geen bouwplan voorhanden is, is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Voor de ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt, zijn objectieve criteria geformuleerd waaraan bij wijziging van het plan moet worden voldaan.

Ter plaatse van het garagebedrijf aan de Dr. Kortmannstraat wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid teneinde de mogelijkheid te bieden voor realisatie van woningen. Dat is ook het geval bij de bebouwingsstrook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg, de locatie Swetterhage, de boerderij aan de Zuidbuurtseweg 51 en de locatie waar nu nog het wit-gele kruisgebouw is gevestigd.

Verkennd bodemonderzoek

Voordat een van de bovenstaande ontwikkelingen via een wijzigingsplan wordt vastgesteld dient de bodem ter plaatse van de locatie onderzocht te zijn op bodemverontreiniging.

Water in nieuwe ontwikkelingen

Om zorg te dragen voor voldoende ruimte voor het water – in de vorm van bassins, verbrede waterlopen en dergelijke – is in de voorschriften vastgelegd dat ontwikkelingen uitsluitend plaats mogen vinden nadat uitvoering is gegeven aan de bepalingen met betrekking tot watercompensatie.

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in uitvoering van werken door de gemeente. Het ligt in de bedoeling dat eventuele nieuwbouw van woningen door particulieren plaatsvindt, nadat daarvoor gebruikgemaakt is van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De economische uitvoerbaarheid behoeft derhalve op dit moment niet te worden aangetoond.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening worden belanghebbenden geïnformeerd en wordt een informatieavond gehouden. Daarnaast is het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken.

Gedurende de inspraakperiode van 29 mei 2006 tot en met 26 juni 2006 en tijdens de hoorzitting van 28 augustus 2006 hebben de volgende sprekers een inspraakreactie ingediend:

1. de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling, d.d.15 juni 2006 (schriftelijke inspraakreactie);
2. de heer A.M.A. van Leeuwen, Stompwijkseweg 11, d.d. 16 juni 2006 (mondelijke inspraakreactie).

Inspreker 1: de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling, d.d.15 juni 2006

Plan "Kop van Zuid Zoeterwoude"

Insprekers bereiden voor de locatie op de hoek Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat momenteel een herontwikkelingsplan voor. Dit plan draagt de naam "Kop van Zuid Zoeterwoude" (K.Z.Z.). Insprekers verzoeken tot aanpassing van de plankaart en de bijbehorende voorschriften voor het betreffende gebied, in die zin dat de wijzigingsbevoegdheden II en III zodanig aangepast worden, dat het plan "Kop van Zuid Zoeterwoude" uitgevoerd kan worden. Daarbij verwijzen zij naar de tekening "Verzoek tot aanpassing wijzigingsbevoegdheid II en wijzigingsbevoegdheid III" en het rapport "Inventarisatie Randvoorwaarden Kop van Zuid Zoeterwoude", d.d. 13 juni 2006.

Overweging

De grond, voorzien van wijzigingsbevoegdheid III, is geen eigendom van de gemeente, maar van de provincie. Tot op heden is geen bericht ontvangen of de provincie eventueel bereid is tot verkoop van deze gronden. Hoewel de gemeente er dus toe genegen is om deze locatie te (laten) ontwikkelen, zijn wij mede van derden afhankelijk. Naast het feit dat het eigendom van de gronden niet bij de gemeente berust, vraagt ook de milieusituatie ter plaatse aandacht.

Woningbouw is weliswaar mogelijk op de gronden met de wijzigingsbevoegdheid II, voor de gronden met de wijzigingsbevoegdheid III is dit een aanmerkelijk ander verhaal. Gelet op de ligging nabij de Burg. Detmersweg, is het noodzakelijk om te onderzoeken of woningbouw ter plaatse mogelijk is. In dat kader dient nader onderzoek verricht te worden naar de geluids- en luchtkwaliteitsituatie als gevolg van de A4 en de N206 ter plaatse.

Gelet op de bovengenoemde onzekerheden, is de gemeente van mening dat het thans te vroeg is om de wijzigingsbevoegdheid III inhoudelijk zodanig aan te passen dat het plan van sprekers daarbinnen zou passen. In plaats daarvan stelt de gemeente zich op het standpunt om bij nader inzien de betrokken locatie buiten beschouwing van het bestemmingsplan te laten; te meer ook omdat het college van mening is dat een verdere vertraging van het bestemmingsplan niet ten goede komt van de rechtszekerheid van de gebruikers c.q. de bewoners in dit plangebied.

De gronden blijven derhalve sec bestemd als Groenvoorziening. De aanduiding wijzigingsbevoegdheid III komt te vervallen. Wel blijft de locatie in beeld voor nieuwe ontwikkelingen, maar deze verlopen dan via een apart spoor, waarop de regels van inspraak, bezwaar en beroep onverminderd van toepassing zullen zijn.

Binnen de randvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid II is woningbouw mogelijk. Deze randvoorwaarden hebben opwaardering van de gehele strook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg tot doel, passend in de omgeving. De gemeente ziet vooralsnog geen aanleiding om deze randvoorwaarden te wijzigen.

Conclusie

Deze reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij de wijzigingsbevoegdheid III komt te vervallen.

Inspreker 2: de heer A.M.A. van Leeuwen, Stompwijkseweg 11, d.d. 16 juni 2006

Verkopen of in gebruik geven van grond aan de Dr. Kortmannstraat aan particulieren

Inspreker pleit ervoor om de gronden, die deel uitmaken van de strook groen tussen de woningen aan de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat, in gebruik te geven aan de aanwonenden, teneinde de verminderde uitstraling van de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat te verbeteren. Inspreker merkt in dit verband op dat er reeds "happen" in deze groenstrook zijn gemaakt.

Overweging

Op dit moment wordt een visie voorbereid voor de Dr. Kortmannstraat. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek neemt de gemeente een standpunt in. Wanneer de visie gereed is en de gemeente een standpunt hierover heeft ingenomen, zullen wij uitspraken doen omtrent de gewenste ontwikkelingen voor dit gebied. Ook zal in dat verband worden bezien of de betrokken groenstrook tussen de woningen aan de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat in gebruik gegeven of verkocht kan worden aan particulieren.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de plankaart.

Wijzigingslocatie III - hoek Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat

Inspreker verzoekt om uitleg waarom op de hoek van de Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat ruimte voor horeca is gepland. Hij denkt dat de buurt daar niet blij mee zal zijn. Bovendien vindt inspreker dat ontsluiting van deze horecalocatie via de Stompwijkseweg verkeersoverlast zal geven; deze weg is namelijk nogal smal.

Overweging

De invulling van deze locatie is momenteel in discussie. Daarbij worden ook andere functies dan horeca overwogen. Aangezien het nog onvoldoende duidelijk is op welke wijze de locatie zal worden ingevuld, stelt de gemeente zich op het standpunt om bij nader inzien de betrokken locatie buiten beschouwing van het bestemmingsplan te laten, temeer ook omdat het bestemmingsplan voortgang behoeft.

In de planvorming voor deze locatie zal rekening worden gehouden met deze reactie.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. Als gevolg van de reactie van de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling (zie reactie 2.1 in dit hoofdstuk) komt wijzigingsbevoegdheid III reeds te vervallen.

Wijzigingslocatie IV - Swetterhage

Ten aanzien van Swetterhage verzoekt inspreker om uitleg over de ontsluiting van de woningen, die na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse gerealiseerd kunnen worden. In dat verband vraagt inspreker of de twee aanwezige watergangen behouden blijven.

Daarnaast verzoekt inspreker om aan te geven wat de afstand tussen de nieuwe woningen op het terrein van Swetterhage en de Dr. Kortmannstraat gaat bedragen.

Overweging

Eén van de twee bedoelde watergangen (de watergang die het dichtst bij de Dr. Kortmannstraat ligt), bevindt zich niet binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan voorziet er nu dus niet in, dat deze bij het toekomstige wijzigingsplan voor Swetterhage betrokken wordt. Dat blijkt ook uit de randvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid IV voor Swetterhage, waarin staat dat de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg gehandhaafd moeten blijven. In dat verband is het ook de bedoeling, de watergang zoveel mogelijk te handhaven. Hier wordt op toegezien bij de ontwikkeling van een concreet plan voor dit gebied.

Wat de ontsluiting aangaat, is in de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het gebied ontsloten wordt op de Dr. Kortmannstraat ter hoogte van de Stompwijkseweg en de Blankaartweg ter hoogte van de Krepelstraat, waarbij de hoofdontsluiting voor auto's bij voorkeur op de Blankaartweg is aangesloten.

Bij nader inzien verdient het echter de voorkeur het gebied te ontsluiten via tenminste twee ontsluitingen op de Dr. Kortmannstraat. Hiertegen bestaat uit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar omdat dit past binnen het karakter van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, wat de Dr. Kortmannstraat is. De ontsluiting op de Blankaartweg kan vervallen. De voorwaarden van wijzigingsbevoegdheid IV dienen in deze zin aangepast te worden, evenals de tekst op bladzijde 34 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot gaan wij in op de afstand tussen de nieuwe woningen op het terrein van Swetterhage en de Dr. Kortmannstraat. Het is pas mogelijk om duidelijkheid te verschaffen over deze afstand te zeggen wanneer een concreet plan is ingediend, dat voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden zoals beschreven in de wijzigingsregels in de voorschriften.

Overigens blijkt uit de kaart en uit het feit dat de meest nabij de Dr. Kortmannstraat gelegen watergang gehandhaafd blijft, dat de minimale afstand van de woningen zeker niet minder dan 9 m kan bedragen.

Voor de volledigheid: het wijzigingsplan, dat dient ter verwezenlijking van de ontwikkeling op het terrein van Swetterhage, zal te zijner tijd een zelfstandige procedure doorlopen. In dat kader is het mogelijk om op de beoogde ontwikkeling van Swetterhage te reageren.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bebouwing langs de Stompwijkseweg

Inspreker zou het betreuren als er meer appartementsgebouwen verrijzen aan de Stompwijkseweg. Dit wordt te pompeus aan de kleinschalige weg.

Overweging

De gemeente is van mening dat de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat in de huidige situatie een verminderde uitstraling heeft en in aanmerking komt voor vernieuwing. De stedenbouwkundige randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid laten ruimte voor nieuwbouw van zowel eengezinswoningen als kleinschalige appartementengebouwen (tot bijvoorbeeld acht appartementen per gebouw). De bebouwing mag ten hoogste uit drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. De daardoor te realiseren bouwmassa's zijn weliswaar wat groter dan de doorsnee eengezinswoningen, maar passen naar aard en omvang goed in een omgeving met doorgaans laagbouw.

Om het kleinschalige karakter van de strook te benadrukken, is opgenomen dat de maximale maat voor de breedte van een gebouw 20 m is.

Conclusie

Deze reactie geeft voor wat betreft het deel van de reactie onder Wijzigingslocatie IV-Swetterhage aanleiding om de toelichting en de voorschriften aan te vullen.

9. Overleg ex artikel 10 Bro

59

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp-Zuid is op 22 juli 2004 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM Inspectie;
3. Ministerie voor Economische Zaken, regio Zuidwest;
4. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
6. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
7. Hoogheemraadschap van Rijnland;
8. Waterschap Wilck en Wiericke;
9. NUON;
10. Hydron Zuid-Holland;
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
12. Regionale Brandweer Hollands-Midden;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
15. Ministerie van Defensie;
16. Connexxion.

Van deze instanties hebben de instanties onder 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 gereageerd. De instanties onder 2 en 9 hebben niet gereageerd. Van de instanties onder 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14 en 15 is weliswaar een reactie ontvangen, maar deze hebben geen inhoudelijke opmerkingen of stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

De instanties onder 1, 4, 7, 12 en 16 hebben wel een inhoudelijke reactie toegezonden. Deze reacties worden hierna samengevat weergegeven, waarna de beantwoording volgt.

Instantie onder 1. Provinciale Planologische Commissie, d.d. 29 september 2004

Archeologie

De PPC merkt op dat het renvooi niet duidelijk maakt op welk deel van het plangebied de bestemming "archeologisch waardevol gebied" van toepassing is. Verder meldt de PPC dat een deel van het plangebied gelegen is in een gebied met zeer grote kans op archeologische waarden. De PPC verzoekt de gemeente om dit te verduidelijken.

Tot slot dient aan het bijbehorende artikel in de voorschriften te worden toegevoegd dat advies van een archeologisch deskundige over de wijze van omgaan met geconstateerde archeologische waarden bij eventuele grondwerkzaamheden, dient te worden ingewonnen.

Overweging

Het deel van het plangebied dat deel uitmaakt van het gebied waarin sprake is van redelijke tot zeer grote kans op archeologische waarden, is op de plankaart door middel van de medebestemming Archeologisch waardevol gebied aangegeven. Deze medebestemming kent een kruisjesarcering. Het gehele plangebieddeel op het kaartblad 1 en ongeveer de helft van het plangebieddeel op kaartblad 2 behoort hiertoe. Op de plankaart is deze in het renvooi abusievelijk weggevalen. De plankaart is naar aanleiding daarvan gecorrigeerd.

Veiligheid, inundatie en duurzaam watersysteem

De PPC constateert dat in het plan geen aandacht besteed wordt aan de veiligheidsnormering van boezemkaden. Op basis van deze normering worden zwaardere eisen gesteld aan de hoogte en sterkte van kaden. Kadeverbetering wordt niet uitgesloten en de eventuele gronden dienen hiervoor te worden gereserveerd. Een en ander dient in overleg met de kadebeherende instantie te worden gerealiseerd.

Verder vraagt de PPC aandacht voor het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie.

Overweging

In het plan is ter plaatse van de boezemkaden de medebestemming Primair waterkeringsdoel-einden opgenomen, teneinde de belangen van de boezemkaden veilig te stellen. Deze medebestemming bevat ook waarborgen die bepalen dat ingeval van ontwikkelingen overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder.

Het bestemmingsplan is overigens in overleg met de waterbeheerder totstandgekomen. Kadeverbetering is daarin niet naar voren gekomen. Indien een en ander aan de orde is, zal dit uiteraard in overleg met de waterbeheerder worden bezien.

Aan paragraaf 6.8 van de toelichting wordt een passage over vigerend beleid toegevoegd, waaronder het beleid van de provincie.

Geluid

De PPC verzoekt de gemeente om met behulp van een akoestisch onderzoek duidelijk te maken of er, en zo ja, op welke locaties sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden en welke maatregelen worden genomen.

Overweging

In april 2006 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin alle beoogde ontwikkelingen zijn betrokken (Akoestisch onderzoek Dorp-Zuid, 227.10248.00, RBOI, 3 april 2006). Daaruit is gebleken op welke locaties sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. Op de locaties Stompwijkseweg (wijzigingsbevoegdheid II), Swetterhage (wijzigingsbevoegdheid IV), Zuidbuurtseweg (wijzigingsbevoegdheid V) wordt aan de gevel van maximaal 184 geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden met 1 tot 10 dB(A). De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) wordt daarentegen niet overschreden.

De overige locaties liggen niet in het invloedsgebied van gezoneerde wegen, maar wel in het invloedsgebied.

De hogere grenswaarden zijn inmiddels vastgesteld (besluit GS d.d. 11 juli 2006).

Financiële uitvoerbaarheid

De PPC constateert dat in het plan geen informatie over de financiële/economische uitvoerbaarheid bevat. Bij de vaststelling van het plan dient hierover duidelijkheid te worden gegeven.

Overweging

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nader informatie verstrekt over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de daarin vervatte beoogde ontwikkelingen.

Instantie onder 4. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 3 augustus 2004

Reactie

De rijksdienst spreekt zijn waardering uit over de aandacht die in dit plan is geschonken aan het aspect archeologie. Het plan geeft inhoudelijk geen aanleiding tot opmerkingen. Wel maakt de rijksdienst de gemeente erop attent dat in het renvooi op het eerste kaartblad de aanduiding "Archeologisch waardevol gebied" ontbreekt.

Overweging

De gemeente bedankt de rijksdienst voor haar waardering. Voor wat betreft de opmerking over het renvooi, wordt de plankaart aangepast.

Instantie onder 7. Hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 12 oktober 2004

Reactie

Het hoogheemraadschap stelt vast dat de wateraspecten voldoende tot uiting komen in de waterparagraaf. Wel ziet het hoogheemraadschap dat in het hoofdstuk beleidskader een samenvatting van landelijk en provinciaal waterbeleid en het beleid van de waterbeheerder wordt toegevoegd. Wat het beleid van de waterbeheerder betreft verwijst het hoogheemraadschap naar het Waterbeheersplan 2000-2004, de nota Waterneutraal bouwen en de nota De waterparagraaf in het bestemmingsplan.

Overweging

De waterparagraaf wordt aangevuld met relevante samenvattingen uit de bovengenoemde beleidsstukken. Overigens is als gevolg van nieuw beleid een samenvatting opgenomen van het Waterbeheersplan 2006-2009.

**Instantie onder 12. Regionale Brandweer Hollands-Midden,
d.d. 22 september 2004****Reactie**

De regionale brandweer constateert dat veel wegen in het plangebied een snelheidsregime van 30 km/h hebben of krijgen. Voorkomen moet worden dat de zorgnormtijden voor noodhulpdiensten verslechteren als gevolg van snelheidsbeperkende maatregelen. De regionale brandweer verzoekt de gemeente daarom bij herinrichting van wegen in contact te treden met de brandweer.

Overweging

Uit paragraaf 4.5 in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, dat alle wegen binnen het plangebied gecategoriseerd zijn als 30 km/h-wegen (raadsbesluit van 23 november 1999). Ook de belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied, de Dr. Kortmannstraat, is destijds aangegeven als 30 km/h-weg.

Hoewel het bestemmingsplan op zich geen uitspraken doet over de inrichting, maakt het wel mogelijk maatregelen in de verkeerssfeer te nemen. De maatregelen die thans genomen worden, zijn een effectuering van het verkeersbeleid in de gemeente.

Wanneer meer concreet sprake is van herinrichting van wegen (inrichtingsplan), zal de gemeente contact opnemen met de regionale brandweer, opdat zoveel mogelijk voorkomen wordt dat zorgnormtijden verslechteren.

Instantie onder 16. Connexxion, d.d. 6 augustus 2004**Reactie**

Openbaar vervoerbedrijf Connexxion merkt op dat de huidige busroute over de Dr. Kortmannstraat alleen gehandhaafd kan blijven indien de inrichting niet alleen Duurzaam Veilig wordt gemaakt, maar ook busvriendelijk blijft. Binnen enkele jaren gebruikt Connexxion vrijwel overal lage vloerbussen. Deze bussen ondervinden echter veel hinder bij bepaalde Duurzaam Veiligmaatregelen.

In de CROW-publicatie nummer 141 "OV-vriendelijke infrastructuur" zijn busvriendelijke maatregelen opgenomen die voldoen aan Duurzaam Veilig en tegelijkertijd acceptabel zijn voor het busvervoer. Connexxion gaat ervan uit dat zij tijdig betrokken wordt bij de planvorming.

Overweging

In het bestemmingsplan wordt in beginsel uitsluitend het grondgebruik geregeld. Hoewel het bestemmingsplan op zich geen uitspraken doet over de inrichting, maakt het wel mogelijk maatregelen in de verkeerssfeer te nemen. In het geval van herinrichting wordt Connexxion als belanghebbende als vanzelfsprekend betrokken bij de planvorming. Overigens is de gemeente bekend met de genoemde CROW-publicatie. Bij de planvorming zullen de voorstellen die hierin genoemd staan zeker in de overwegingen worden meegenomen.

 bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Lijst van monumenten en MIP-panden en objecten

Rijksmonumenten

Zuidbuurtseweg 32
Zuidbuurtseweg 44

Boerderij
Boerderij

Gemeentelijke monumenten

Zuidbuurtseweg 21
Zuidbuurtseweg 22
Zuidbuurtseweg 33/34
Zuidbuurtseweg 57
Zuidbuurtseweg 48

Woonhuis
Woonhuis
Boerderij
"De Meester"
Boerderij

MIP-panden en -objecten

Schenkelweg 4
Schenkelweg 12-38
Zuidbuurtseweg 12
Zuidbuurtseweg 14
Zuidbuurtseweg 19
Zuidbuurtseweg 20
Zuidbuurtseweg 26
Zuidbuurtseweg 70

Bibliotheek
Woonhuis
Woonhuis
Pastorie
Boerderij
Heilig Hartbeeld
Klooster/school
Woonhuis (met kantoor)

Bijlage 2. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringlijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op ba-

- sis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾.
- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
 - Ter verduidelijking van de informatie in de VNG-lijst zijn de "geluidshinderlijke inrichtingen", zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bronnen hiervoor zijn de Lijst van bedrijfstypen en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
 - In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaard situaties

De hier gebruikte Staat deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie. Binnen de categorieën 3 en 4 zijn elk twee subcategorieën onderscheiden.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m.
- categorie 3: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:
- . subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m);
 - . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m).
- categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m;
 - . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m.
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed, op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

1) Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verijnd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

2) Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A hebben betrekking op de "geluidshinderlijke inrichtingen" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Wat de mate van hinder en gewenste afstand betreft, komen zij overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zij zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 of 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld. Indien geen zone is vastgesteld, wordt vestiging van de geluidshinderlijke inrichtingen overigens voor alle zekerheid ook in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming uitgesloten, tenzij volgens de doeleindenomschrijving geen bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 en hoger zijn toegestaan.

Globale beleidslijn voor afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan, indien nodig, voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-lijst richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten, door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuspoor, ook bij kleinere afstanden kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden met het oog op een praktisch hanteerbare werkwijze voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd of verhoogd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst of noodzakelijk is¹⁾. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moeten de noodzaak/wenselijkheid van afwijking en de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

| gebiedstype | toegestane afwijking | motivering |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid) | verlaging richtafstanden met 1 afstandsstep | kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen) |
| 1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen) | idem | er is al sprake van een verhoogd hinderniveau |
| 2. verstoringsgevoelig natuurgebied/stiltegebied★) | verhoging richtafstanden met 1 afstandsstep | voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden, geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A)) |

★) Voor stiltegebieden kunnen daarnaast nog aanvullende specifieke eisen gelden vanuit provinciaal beleid.

1) Het betreft hier een algemeen overzicht van relevante gebiedstypen. Dit behoeft dus niet te betekenen dat deze gebiedstypen in het onderhavige bestemmingsplan ook werkelijk voorkomen.

Bedrijfswoningen

Een specifiek geval van een afwijkend omgevingstype vormen daarnaast bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst, maar kan desgewenst worden toegestaan op terreinen/terreingedeelten waar slechts activiteiten uit maximaal categorie 2 zijn toegelaten. In uitzonderingsgevallen kunnen nieuwe bedrijfswoningen ook worden toegestaan op bestaande terreinen/terreingedeelten waar activiteiten uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan en reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bij de milieuzonering van bedrijventerreinen ten opzichte van bestaande en/of nieuw te vestigen bedrijfswoningen, wordt voor het overige in beginsel uitgegaan van een verlaging van de richtafstanden met 1 afstandsstap. In bestaande situaties kunnen de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen in uitzonderingsgevallen op basis van een nadere motivering met 2 afstandsstappen worden verlaagd.

Opzet van de Staat

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3)¹⁾. Bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich primair te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten. De aanduiding van maatgevende milieuaspecten is hierop afgestemd.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

1) Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. *Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

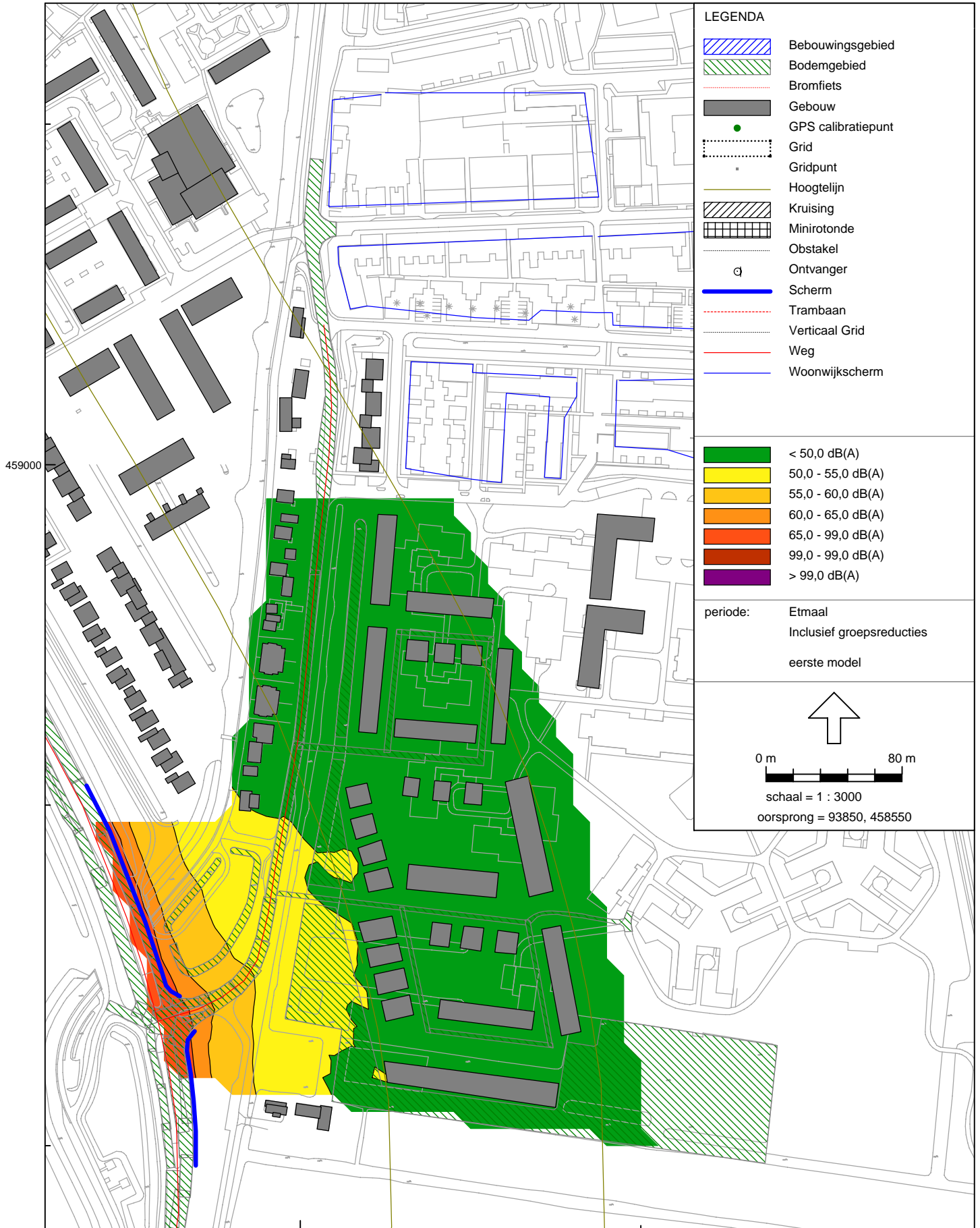
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 4. Bedrijveninventarisatie

| straat | nr | naam en aard van het bedrijf | S.B.I. code | categorie S.v.B. | totaal opgesteld motorisch vermogen | algemene toelaatbaarheid | opmerkingen | bestemmingsregeling |
|--------------------|-----|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Schenkelweg | 1 | Aannemersbedrijf v.d. Hoeven, aannemer en timmerbedrijf | 45.1/ 45.2 | 2 | | 2 | bedrijfsoppervlakte < 1.000 m ² | B(2) |
| | 109 | Versteegen Autobedrijf, autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerkerij) | 50.1/ 50.2 | 2 | | 2 | | B(2) |
| Zuidbuurtseweg | 7b | R. van Leeuwen, autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerkerij) | 50.1/ 50.2 | 2 | | 2 | | B(2) |
| | 10 | Van Meurs en Van der Meer, agrarisch loonbedrijf | 01.4 | 3.2 | | 2 | bedrijfsoppervlakte circa 4.000 m ² binnen het plangebied | B(2)al |
| | 19 | Giezen en Zoons, Edelsmederij | 36.2 | 2 | | 2 | | B(2) |
| | 22b | Akker, G.A.N. van den, woningstof-feerderij | 45.4 | 1 | | 2 | | B(2) |
| | 42 | Envico, groothandel meet- en regel-apparatuur | 51.6 | 2 | | 2 | bedrijfsoppervlakte < 2.000 m ² | B(2) |
| | 47 | Aannemersbedrijf Trafiek | 45.1/ 45.2 | 2 | | 2 | | B(2) |
| Dr. Kortmannstraat | 3 | Elderhorst Torenuurwerkreparatiebedrijf | 29/31.6 | 3.1 | | 2 | | B(2)tu |

Bijlage 5. Wegverkeerslawaa



Bijlage 6. Vaststellingsbesluit Hogere grenswaarden



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON
mw. J. Föllings
DOORKIESNUMMER
070 - 441 65 35
E-MAIL
j.follings@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 15
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Besluit/2006/10241A

GEDEPUTEERDE STATEN
GEMEENTE ZOETERWOUDE

| | |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Ingek. d.d. | 01 AUG. 2006 |
| Klass. nr. | |
| nr. 1123 | UIT |
| RAP | Aant. |
| Burgemeester en Wethouders van ZOETERWOUDE | Verbl. pl. R0106 |

ONS KENMERK UW KENMERK BIJLAGEN DATUM
DGWM/2006/10241A 11670 - 31 JUL 2006

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland 11 juli 2006

Op 31 mei 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Zoeterwoude een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 184 nieuw te bouwen woningen in de zone van de Zuidbuurtseweg en de N206. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Dorp-Zuid 2006.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

| Bestemming | | Geluidsbron | Hogere grenswaarde in dB(A) |
|----------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| Omschrijving | Aantal | | |
| Woningen locatie IV* | 24 | N206 | 51 |
| | 20 | N206 | 55 |
| | 24 | Zuidbuurtseweg | 51 |
| | 61 | Zuidbuurtseweg | 52 |
| Woningen locatie V* | 15 | Zuidbuurtseweg | 60 |
| Woningen locatie II* | 40 | N206 | 55 |

* Locatie zoals bedoeld in figuur 8 behorende bij het hierboven genoemde verzoek.

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plank kaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN

- Milieudienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Bijlage 7. Onderzoek luchtkwaliteit

1

In paragraaf 5.4 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nader benoemd en wordt ingegaan op het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek.

B.1 Beleidskader en normstelling

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van west- en zuid-Nederland overschreden. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Zoeterwoude bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie Zuid-Holland, februari 2005). In dit plan van aanpak geeft de provincie aan dat de concentratie fijn stof in de gehele provincie boven de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof ligt (niet de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen) en dat op sommige plaatsen ook de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor fijn stof wordt overschreden. Het Plan van aanpak vermeldt reeds genomen en voorgenomen maatregelen die de luchtkwaliteit in de provincie zullen verbeteren, zoals financiële ondersteuning bij het plaatsen van roetfilters op bussen van het openbaar vervoer. Ook zijn er diverse maatregelen om de productie van fijn stof van bedrijven en industrie te beperken, met name via vergunningverlening. Tenslotte zijn er stimulerende maatregelen om de uitstoot van de scheepvaart en het overige verkeer te beperken, onder meer door het opstellen van plannen van aanpak in samenwerking met gemeenten.

Van de maatregelen met betrekking tot bedrijven en industrie wordt een reductie van 1/3 van de uitstoot van fijn stof verwacht in 2010 (ten opzichte van 2000), wat neerkomt op een afname van ongeveer 3 µg/m³ (jaargemiddelde). De effecten van maatregelen met betrekking tot verkeer worden vooral na 2010 verwacht; hierdoor zal de achtergrondconcentratie fijn stof lager worden.

De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied wordt via wijzigingsbevoegdheden de realisatie van een aantal woningbouwprojecten mogelijk gemaakt. Doordat deze ontwikkelingen verkeer genereren, is het mogelijk dat de realisatie ervan negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2005 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2005 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2005 gebruikt met het scenario van 2004.

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. In het plangebied worden nieuwe woningen en een horecabedrijf mogelijk gemaakt. De verkeersproductie van de verschillende deelprojecten ziet er als volgt uit:

1. Locatie Versteegen. Op deze locatie wordt de bouw van maximaal 18 appartementen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 110 mvt/etmaal.
2. Locatie Stompwijkseweg. Op deze locatie worden maximaal 40 woningen gerealiseerd. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van 240 mvt/etmaal.
3. Horecalocatie. Op deze locatie wordt een horecabedrijf mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is in de berekeningen uitgegaan van een verkeersproductie van 100 mvt/etmaal (worstcase scenario).
4. Swetterhage. Op dit moment staan op deze locatie een aantal gebouwen van Swetterhage, een instelling voor zorg aan verstandelijk gehandicapten. Er zullen op die locatie 140 tot 200 woningen gerealiseerd worden. Voor deze woningen is uitgegaan van een verkeersproductie van 1000 mvt/etmaal. In de berekeningen is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de toekomstige verkeersproductie van de woningen niet is verminderd met de huidige verkeersproductie van Swetterhage.
5. Op deze locatie worden 15 woningen gerealiseerd. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 60 mvt/etmaal.
6. Zuidbuurtseweg 74-75. Op deze locatie wordt de bouw van 3 woningen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 20 mvt/etmaal.
7. Locatie Wit-gele Kruisgebouw. Op deze locatie wordt de bouw van 6 appartementen of 3 eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft een maximale verkeersproductie van 36 mvt/etmaal.

De verkeersafwikkeling voor de locaties 1 tot en met 4 vindt plaats via de Dr. Kortmannstraat richting de N206. In de luchtkwaliteitsberekeningen is de totale verkeersproductie van deze 4 deelprojecten (1.450 mvt/etmaal) meegenomen met het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. Vervolgens is ervan uitgegaan dat 50% van het verkeer de N206 in zuidelijke richting oprijdt en 50% in noordelijke richting. De ontsluiting van deellocatie 6 en 7 vindt plaats via de Korte Miëning. Evenals het verkeer van locatie 5 wordt ervan uitgegaan dat het vervolgens afgewikkeld wordt via de Zuidbuurtseweg. In de luchtkwaliteitsberekeningen is de totale verkeersproductie van deze 3 deelprojecten (circa 110 mvt/etmaal) opgeteld bij het verkeer op de Zuidbuurtseweg.

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn de ontsluitende wegen Dr. Kortmannstraat, de N206, Korte Miëning en de Zuidbuurtseweg als maatgevend genomen, aangezien op deze wegen de verkeerstoename relatief het grootst is. De luchtkwaliteit is berekend op een afstand van 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miëning en de Zuidbuurtseweg en 10 m van de as van de N206 (ter plaatse van het vrijliggend fietspad). Indien is aangetoond dat na realisatie van de ontwikkelingen langs deze wegen wordt voldaan aan het Blk, is daarmee aangetoond dat dit ook geldt voor de verdere omgeving.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingen is getoetst aan de geldende grenswaarden. Er is voor alle projecten nog niet bekend wat de precieze afstand van de nieuwe woningen tot de weg is. Wanneer echter op 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de nieuwe woningen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de weg ligt.

Invoergegevens

De verkeersintensiteit op de Dr. Kortmannstraat, de N206, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg is weergegeven in tabel B.1. Er is voor deze wegen rekening gehouden met een auto-groei van het verkeer van 1,5% per jaar.

Tabel B.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

| straatnaam | 2005 | | 2010 | | 2015 | |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | excl. ontw. | incl. ontw. | excl. ontw. | incl. ontw. | excl. ontw. | incl. ontw. |
| Dr. Kortmannstraat | 3.826 | n.v.t. | 4.122 | 5.572 | 4.440 | 5.890 |
| N206 (zuid) | 25.163 | n.v.t. | 26.447 | 27.197 | 27.796 | 28.483 |
| N206 (noord) | 23.527 | n.v.t. | 24.850 | 25.603 | 26.247 | 27.023 |
| Korte Miening | 50 | n.v.t. | 53 | 103 | 55 | 105 |
| Zuidbuurtseweg | 731 | n.v.t. | 768 | 880 | 807 | 923 |

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het weg-profiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B.2.

Tabel B.2 Invoergegevens

| straatnaam | voertuigverdeling (licht/middelzwaar/zwaar verkeer) | wegtype | snelheidstype | bomenfactor |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-------------|
| Dr. Kortmannstraat | 0,904/0,076/0,02 | 3a | doorstromend stadsverkeer | 1,25 |
| N206 (zuid) | 0,924/0,062/0,041 | 1 | buitenweg | 1 |
| N206 (noord) | 0,924/0,062/0,041 | 2 | buitenweg | 1,25 |
| Korte Miening | 0,9534/0,0443/0,0023 | 3a | normaal stadsverkeer | 1,5 |
| Zuidbuurtseweg | 0,928/0,049/0,023 | 4 | doorstromend stadsverkeer | 1,25 |

Berekeningsresultaten

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

In tabel B.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2005, 2010 en 2015. Op grond van het Blk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel B.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

| weg | stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³) | | fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³) | | fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p.j.) | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| | exclusief ontwikkeling | inclusief ontwikkeling | exclusief ontwikkeling | inclusief ontwikkeling | exclusief ontwikkeling | inclusief ontwikkeling |
| in 2005 | | | | | | |
| D. Kortmannstraat | 39** | n.v.t. | 23 | n.v.t. | 17 | n.v.t. |
| N206 (zuid) | 40** | n.v.t. | 23 | n.v.t. | 18 | n.v.t. |
| N206 (noord) | 47** | n.v.t. | 26 | n.v.t. | 32 | n.v.t. |
| Korte Miening | 32** | n.v.t. | 21 | n.v.t. | 8 | n.v.t. |
| Zuidbuurtseweg | 34** | n.v.t. | 22 | n.v.t. | 10 | n.v.t. |
| in 2010 | | | | | | |
| D. Kortmannstraat | 30 | 32 | 25 | 25 | 26 | 28 |
| N206 (zuid) | 32 | 32 | 25 | 25 | 27 | 28 |
| N206 (noord) | 37 | 37 | 27 | 27 | 38 | 38 |
| Korte Miening | 27 | 27 | 24 | 24 | 20 | 20 |
| Zuidbuurtseweg | 28 | 28 | 24 | 24 | 22 | 22 |
| in 2015 | | | | | | |
| D. Kortmannstraat | 29 | 30 | 24 | 25 | 25 | 27 |
| N206 (zuid) | 30 | 30 | 25 | 25 | 27 | 27 |
| N206 (noord) | 34 | 35 | 27 | 27 | 37 | 37 |
| Korte Miening | 26 | 26 | 23 | 23 | 19 | 20 |
| Zuidbuurtseweg | 27 | 27 | 24 | 24 | 21 | 21 |

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

** Deze grenswaarde is in 2005 nog niet in werking getreden.

Uit tabel B.3 blijkt alleen langs de N206 (noord) sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof in 2010 en 2015. De ontwikkelingen zorgen hier echter niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat toch voldaan wordt aan het Blk. In alle andere gevallen worden de grenswaarden uit het Blk niet overschreden.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien op 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de nieuwe woningen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de weg ligt. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan alle grenswaarden uit het Blk wordt voldaan.

Bijlage 8. Bodemonderzoek

1

Historisch bodemonderzoek

Door de milieudienst West-Holland is historisch onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit van de locaties Versteegen, Stompwijkseweg, Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51, Zuidbuurtseweg 74/75 en Korte Miening. De uitkomsten van dit historische onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Locatie Versteegen

De locatie is bij de provincie Zuid-Holland bekend als een ernstig verontreinigde locatie (locatienummer PZH: ZH063800012). In 1993 is een saneringsplan ingediend om een minerale olieverontreiniging te verwijderen. Onder de bebouwing is een restverontreiniging achtergebleven.

In 2001 is er een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Versteegen aan de Schenkelweg 109. Het bodemonderzoek heeft zich met name geconcentreerd rond de bebouwing. Aan de buitenkant van het gebouw is de kans op bodemverontreiniging het grootst geweest in verband met ondergrondse tanks en brandstofafleverpunten. Op de meeste verdachte plaatsen is onderzoek verricht. Hier zijn geen sterke bodemverontreinigingen aangetroffen.

Verder zijn er op een hinderwettekening uit 1990 drie ondergrondse tanks ingetekend. In het bodemonderzoek van 2001 lijkt met deze tanks geen rekening te zijn gehouden. Ingeval van herinrichting, dient men rekening te houden met plaatselijke verontreinigingen met minerale olie in pandig, onderzoek is wenselijk. De initiatiefnemer zal dit bodemonderzoek laten uitvoeren.

Locatie Stompwijkseweg

De locatie Stompwijkseweg bestaat uit twee percelen. Op geen van de percelen is bodemonderzoek verricht. Langs de Stompwijkseweg heeft volgens de gegevens van de Milieudienst West-Holland een brandstoffenhandel gezeten (Hinderwet 1938) De locatie is onbekend. Het stuk tussen de twee percelen is al in een eerder stadium onderzocht. Op dit terrein (Stompwijkseweg 11 en 12) is zink en lood sterk verhoogd aangetroffen. Vermoed wordt dat de terreinden zijn opgehoogd met lood en zinkhoudende grond.

Uit bodemonderzoek op nr. 9 bleek het zink- en loodgehalte licht verhoogd (190 mg lood/kg grond en 190 mg/kg). Gezien de bebouwingsgeschiedenis (< 1900) is het is niet uit te sluiten dat er zware metalen als zink en lood licht tot sterk verhoogd in de grond worden aangetroffen.

Locatie Detmersweg

Er zijn bij de Milieudienst geen gegevens over deze locatie bekend. Momenteel staan er geen gebouwen op het perceel. De locatie is onverdacht. Voor het bestemmingsplan wordt geen aanvullend bodemonderzoek nodig geacht.

Locatie Swetterhage en Zuidbuurtseweg 51

Locatie Swetterhage en Zuidbuurtseweg 51 zijn opgehoogd met zand. De kwaliteit van de ophooglaag is onbekend. Er zijn wel twee kleine onderzoeken verricht op het terrein in het kader van bouwaanvragen. De bodem bleek licht verontreinigd te zijn.

Indien deze bodemkwaliteit representatief is voor de hele zandige ophooglaag, dan wordt er geen aanvullend onderzoek nodig geacht voor het bestemmingsplan.

Locatie Korte Miening

Er is geen informatie over de locatie bekend. Voor het bestemmingsplan wordt geen aanvullend bodemonderzoek nodig geacht in het kader van het bestemmingsplan.

Locatie Zuidbuurtseweg 74/75

Op de locatie is in 2004 en 2005 bodemonderzoek verricht. Een verkennend en nader onderzoek is uitgevoerd. In 2005 is een saneringsplan opgesteld. Voordat de bouwvergunning kan worden afgegeven, zal het terrein gesaneerd dienen te worden conform een door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd saneringsplan.

Conclusie historisch bodemonderzoek Milieudienst West-Holland

Uit het historische onderzoek komt als algemene conclusie naar voren dat de te verwachten sanering realisatie van de ontwikkelingslocaties niet onmogelijk maakt. De ervaring leert dat de bouwvolumes van de locaties Versteegen en Stompwijkseweg voldoende groot is om de saneringskosten te kunnen opvangen. Alvorens de sanering kan plaatsvinden is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

voorschriften

| | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------|
| Inhoud van de voorschriften | | 1 |
| Hoofdstuk I | Inleidende bepalingen | blz. 3 |
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk II | Bestemmingen en gebruik | 11 |
| Artikel 3 | Woondoeleinden (W) | 11 |
| Artikel 4 | Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) | 13 |
| Artikel 5 | Erven (E) | 14 |
| Artikel 6 | Tuinen (T) | 16 |
| Artikel 7 | Bedrijfsdoeleinden (B) | 17 |
| Artikel 8 | Detailhandelsdoeleinden (D) | 19 |
| Artikel 9 | Maatschappelijke doeleinden (M) | 19 |
| Artikel 10 | Kantoordoeleinden (K) | 20 |
| Artikel 11 | Horecadoeleinden (H) | 21 |
| Artikel 12 | Agrarische doeleinden (A) | 22 |
| Artikel 13 | Recreatieve doeleinden (R) | 22 |
| Artikel 14 | Garages en bergplaatsen (G) | 23 |
| Artikel 15 | Groenvoorzieningen (GR) | 23 |
| Artikel 16 | Water (WA) | 24 |
| Artikel 17 | Verkeersdoeleinden (V) | 24 |
| Artikel 18 | Verblijfsgebied (VG) | 25 |
| Artikel 19 | Primair waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming) | 25 |
| Artikel 20 | Leidingen (dubbelbestemming) | 26 |
| Artikel 21 | Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) | 27 |
| Artikel 22 | Gebruik van gronden en bouwwerken | 29 |
| Hoofdstuk III | Algemene bepalingen | 31 |
| Artikel 23 | Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en gemeentelijke monumenten | 31 |
| Artikel 24 | Percentages en dubbeltelbepaling | 31 |
| Artikel 25 | Bestaande afstanden en andere maten | 32 |
| Artikel 26 | Hoogteaanduidingen | 32 |
| Artikel 27 | Overschrijding bouwgrenzen | 33 |
| Artikel 28 | Aanvullende werking bouwverordening | 33 |
| Artikel 29 | Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden | 33 |
| Artikel 30 | Specifieke wijzigingsbevoegdheden | 34 |
| Artikel 31 | Algemeen procedurevoorschrift | 37 |
| Hoofdstuk IV | Overgangs- en slotbepalingen | 39 |
| Artikel 32 | Overgangsbepalingen | 39 |
| Artikel 33 | Werking wettelijke regelingen | 39 |
| Artikel 34 | Strafbepaling | 39 |
| Artikel 35 | Titel | 39 |

Bijlagen:

Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 van de gemeente Zoeterwoude, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

5. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en het houden van dieren.

6. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- j. boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- k. een paardenfokkerij.

7. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

8. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

9. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

10. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

11. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

12. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

13. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen en aantallen

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

14. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

15. bijgebouw

een vrijstaand gebouw, afzonderlijk van het hoofdgebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

16. bouwgrens

de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

17. (bouw)laag

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

18. bouwperceel

een aaneengesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

19. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogte-aanduiding en/of een bebouwingspercentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

20. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

21. bouwwerk

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

22. café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

23. consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

24. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

25. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

26. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

27. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

28. detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

29. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes (zie ook publieksgerichte dienstverlening).

30. discotheek of bar/dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

31. doorzicht

de rechthoek die wordt gevormd door de op de kaart aangegeven lijn met de aanduiding "doorzicht" en de lijnen die – gezien vanaf de weg – vanuit de twee uiterste punten van deze aanduiding evenwijdig aan de kavelrichting zijn te trekken.

32. gebouw

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

33. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

34. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

35. hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

36. kampeermiddelen

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

37. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

38. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

39. kleinschalig kampeerterrein

kampeerterrein bedoeld voor het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

40. maatschappelijke voorzieningen

overheidsvoorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

41. niet-permanente standplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

42. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van voorbijgaande aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan een zomerseizoen.

43. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

44. onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

45. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

46. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

47. platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

48. prostitutie

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor specifiek bedoelde en ingerichte ruimte wordt aangeboden.

49. reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid.

50. restaurant

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

51. risicovolle inrichtingen

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

52. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

53. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

54. verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voor zover geen bouwwerken en kampeermiddelen zijnde.

55. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang.

56. woning

een complex van ruimten, bestaande uit het hoofdgebouw en de daarbij behorende eventuele aan- en uitbouwen ten behoeve van de woonfunctie.

57. woonzorgeenheden

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen alsmede recreatieve en restauratieve voorzieningen.

58. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de lijn in het verlengde van de voorgevel en de lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

59. zolder

gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het dak nergens meer dan 1,2 m bedraagt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 2. de oppervlakte van een gebouw**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 3. de inhoud van een gebouw**
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- 4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw**
tussen het peil en de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 5. de bouwhoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen en het peil.
- 6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.
- 7. afstanden**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Wk tevens voor kantoren.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a mag, indien op de kaart een cijfer in een vierkant is aangegeven, het aantal te bouwen woningen ter plaatse ten hoogste gelijk zijn aan dit cijfer;
 - c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt; indien in een rij van twee of meer aaneengebouwde woningen op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande dakkapellen tot een breedte van 70% van het dakvlak van hoofdgebouwen zijn gebouwd, mag de breedte van nieuw te bouwen dakkapellen in deze rij van 2 of meer aaneengesloten woningen ten hoogste 70% van het dakvlak bedragen;
 - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (g) zijn gestapelde woningen toegestaan, waarbij het aantal bouwlagen van woongebouwen ten hoogste 3 mag bedragen;
 - e. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "overbouwing" is een overbouwing toegestaan met dien verstande dat de doorganghoogte ten minste 2,5 m moet bedragen.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m²;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woondoeleinden te wijzigen in Woondoeleinden met subbestemming bedrijfsmatige activiteiten (ba) ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - b. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

- c. het gezamenlijk vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in lid 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m²;
- d. ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

Artikel 4 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- c. dienstverlening met dien verstande dat prostitutie niet is toegestaan;
- d. met dien verstande dat de onder b en c genoemde functies niet zijn toegestaan op de verdiepingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdiepingen toe te laten, indien is aangetoond dat voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond geen mogelijkheden aanwezig zijn.

Artikel 5 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- het gezamenlijk grondoppervlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 40% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming Erven bedragen, tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de breedte van een aan- en uitbouw naast het hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - de diepte van een aan- of uitbouw achter het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel, ten hoogste 2,5 m bedragen;
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrens te worden gebouwd;
 - de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw dient ten minste 3 m te bedragen;
 - de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
 - dakkapellen en/of dakopbouwen zijn op aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan;
 - dakterrassen zijn op aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan;
 - voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:
- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m²;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Erven te wijzigen in Erven met de subbestemming bedrijfsmatige activiteiten (ba) ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende bepalingen:
- de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

- c. het gezamenlijk vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in lid 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m²;
- d. ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

Artikel 6 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor bijbehorende parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3. Voor het bouwen geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:
 - I. ter plaatse van de subbestemming B(2)tu: een torenuurwerkreparatiebedrijf voor zover voorkomend in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - II. ter plaatse van de subbestemming B(2)al: een agrarisch loonbedrijf voor zover voorkomend in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Bo: opslag voor zover voorkomend in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (w) is een bedrijfswoning toegestaan; met dien verstande dat:
 - e. detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge het voorafgaande is toegestaan;
 - f. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
 - g. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - h. de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden om de gronden met de nadere aanduiding (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van goederen met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m.
5. Ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) is uitsluitend opslag tot een maximale hoogte van 3 m toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. opslag op gronden aan de voorzijde van het perceel niet is toegestaan;
 - b. opslag op gronden grenzend aan het water is toegestaan, indien een strook grond van ten minste 5 m tot aan gronden met de bestemming Water opslagvrij blijft.

Vrijstellingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 genoemd;
- met dien verstande dat risicovolle en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

Artikel 8 Detailhandelsdoeleinden (D)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 - b. dienstverlening met dien verstande dat prostitutie niet is toegestaan;
 - c. bedrijfswoningen,alsmede voor:
 - d. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Mb: uitsluitend voor een begraafplaats;alsmede voor:
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de nadere aanwijzing (w);
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - c. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 10 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor:
 - a. kantoren;alsmede voor:
 - b. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en watermet dien verstande dat:
 - c. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 11 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de subbestemming Hzc: een zalencentrum voor zover dit behoort tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Hc: een café voor zover dit behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Hmc: een muziekcentrum met tevens regulier verhuur van zalen ten behoeve van feesten en dansevenementen voor zover dit behoort tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;met dien verstande dat:
 - d. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;alsmede voor:
 - e. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 12 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor:
 - a. veehouderijbedrijven als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Akk: tevens een kleinschalig kampeerterrein;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Ai: een informatiepunt;
 - d. bedrijfswoningen waarbij geldt dat:
 - per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, waarvan de inhoud inclusief aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 650 m³ mag bedragen;
 - in afwijking van het bepaalde onder d, 1^e streepje ter plaatse van de aanduiding ② ten hoogste twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;alsmede voor:
 - e. bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.
2. Het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen ter plaatse van de subbestemming Akk mag ten hoogste 15 bedragen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en het volgende:
 - a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak, aangeduid met de nadere aanwijzing (b) te worden gebouwd;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak terreinafscheidingen worden gebouwd;
 - d. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 13 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de subbestemming Rs: een speelterrein;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Rvt: volkstuinten;alsmede voor:
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de subbestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. speeltoestellen;
 - b. hobbykassen met een oppervlakte van ten hoogste 9 m² per volkstuin;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 14 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
- voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 15 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, ontsluitingen, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, alsmede voor bermen en bermsloten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. speeltoestellen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 16 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer en waterberging en tevens ten behoeve van ontsluiting van aangrenzende bestemmingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.

Artikel 17 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:

- wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, een en ander zoals aangegeven op de op de plankaart opgenomen dwarsprofielen;
- bij de vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 18 Verblifsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblifsgebied (VG) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
 - b. verblifsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
 - c. bijbehorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, (sier-)water en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 26, lid 5.

Artikel 19 Primair waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterstaatsdoeleinden zijn mede bestemd voor:
 - a. de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
 - b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
 - c. bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien het waterstaatkundige belang niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de andere bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder(s).

Verhouding tot andere dubbelbestemmingen

6. Voor zover de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming samenvalt met een of meer andere dubbelbestemmingen, worden – ook ten opzichte van de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming – de voorschriften in acht genomen die bij deze andere bestemming(en) behoren.

Artikel 20 Leidingen (dubbelbestemming)

Medebestemming

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn mede bestemd voor:
 - binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gronden met de subbestemming rioolwaterpersleidingen: een rioolwaterpersleiding.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer dan 25 m mag bedragen.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Adviesprocedure

8. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

Verhouding tot andere dubbelbestemmingen

9. Voor zover de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming samenvalt met een of meer andere dubbelbestemmingen, worden – ook ten opzichte van de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming – de voorschriften in acht genomen die bij deze andere bestemming(en) behoren.

Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Doeleindensomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)voorschriften.

5. Vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6. Vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; en
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

Aanlegvoorschriften

7. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8. Het verbod, zoals in lid 7 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Verhouding tot andere dubbelbestemmingen

12. Voor zover de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming samenvalt met een of meer andere dubbelbestemmingen, worden – ook ten opzichte van de in lid 1 bedoelde dubbelbestemming – de voorschriften in acht genomen die bij deze andere bestemming(en) behoren.

Artikel 22 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 23 Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en gemeentelijke monumenten

1. Voor wat betreft de gronden, welke op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken" of "gemeentelijk monument" geldt naast dan wel – voor zover van toepassing – in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II en III het volgende:

- a. op alle op de kaart aangegeven locaties is vergroting en/of verandering van de bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan indien de vergroting en/of verandering van de afmetingen van de bebouwing niet zichtbaar is vanaf enige openbare weg;
- b. op alle op de kaart aangegeven locaties dienen de bestaande dakvorm en nokrichting behouden te blijven;
- c. op alle op de kaart aangegeven locaties is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. op alle op de kaart aangegeven locaties is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

Vrijstellingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoversteken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- c. gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers.

Artikel 24 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij het verlenen van een (lichte) bouwvergunning of het toestaan van een (licht)bouwvergunningplichting bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 25 Bestaande afstanden en andere maten

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
3. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 26 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte aan de voorzijde van gebouwen in meters aan.
2. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer in een cirkel, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen in meters aan.
3. Indien op de kaart voor gebouwen geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk II.
4. De in lid 1, 2 en 3 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 5, en door schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven goot- of boeibordhoogte tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken en topgevels.
5. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg | 1 m; |
| - van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m; |
| - van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast | 15 m; |
| - van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van | |
| - mobiele telecommunicatie | 5 m; |
| - van schotelantennes | 3 m; |
| - van tuinmeubilair | 2 m; |
| - speeltoestellen | 4 m; |
| - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

Artikel 27 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 28 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 29 Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door aan een of meer bestemmingsvlakken de medebestemming Archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn waarvan de bescherming en veiligstelling door middel van dit bestemmingsplan noodzakelijk of gewenst zijn.

Artikel 30 Specifieke wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I" te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden, Tuinen, Erven en Verblijfsgebied ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. het aantal woningen mag ten hoogste 18 bedragen;
 - b. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 - de derde laag aan de zijde van de Schenkelweg en de Zwetkade in kapvorm dient te worden vormgegeven, of gemiddeld 2 m en minimaal 1,5 m teruggelegd dient te worden;
 - de derde laag aan de zijde van de Dr. Kortmannstraat in kapvorm dient te worden vormgegeven, of minimaal 2 m teruggelegd dient te worden;
 - in afwijking van het bepaalde onder b, tweede streepje, mag ten hoogste 40% van de gevel aan de zijde van de Dr. Kortmannstraat in zijn geheel minimaal 2 m worden teruggelegd;
 - c. de woningen dienen primair te worden georiënteerd op de Dr. Kortmannstraat;
 - d. de situering van de gevels van de bebouwing dient in het verlengde te liggen van de aansluitende gevels aan de Dr. Kortmannstraat, de Zwetkade en de Schenkelweg;
 - e. de bebouwing dient te passen in de karakteristiek van de omgeving;
 - f. de centrale ontsluiting voor auto's moet zijn aangesloten op de Zwetkade; de woningen de begane grond mogen rechtstreeks op de aangrenzende straat worden ontsloten;
 - g. er dient binnen het wijzigingsgebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een parkeernorm geldt van ten minste 1,8 parkeerplaatsen per woning; hiervan moet minimaal 1 parkeerplaats per woning ondergronds worden gerealiseerd;
 - h. ondergronds parkeren is toegestaan;
 - i. voor elke toename van het oppervlak aan verharding, dient een oppervlakte van ten minste 15% van deze toename ten behoeve van het water te worden gecompenseerd;
 - j. indien water gedempt wordt, dan dient dit met ten minste bestaande oppervlakte én waterdiepte binnen het peilgebied te worden gecompenseerd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" te wijzigen in Woondoeleinden, Tuinen en Erven, ten behoeve van een herstructurering van de bebouwingsstrook aan de Stompwijkseweg, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. het aantal woningen mag ten hoogste 35 bedragen;
 - b. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven, of minimaal 2 m teruggelegd dient te worden;
 - c. de woningen dienen te worden georiënteerd op de Stompwijkseweg;
 - d. de groene rand langs de Dr. Kortmannstraat dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven;
 - e. de bebouwing dient kleinschalig van aard te zijn, zodat deze past in de karakteristiek van de omgeving en aansluit op belendende percelen;
 - f. de voor- of achtergevellengte per bouwblok mag maximaal 20 m bedragen;
 - g. er dient binnen het wijzigingsgebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een parkeernorm geldt van ten minste 1,8 parkeerplaatsen per woning;
 - h. ondergronds parkeren is toegestaan;
 - i. voor elke toename van het oppervlak aan verharding, dient een oppervlakte van ten minste 15% van deze toename ten behoeve van het water te worden gecompenseerd;
 - j. indien water gedempt wordt, dan dient dit met ten minste bestaande oppervlakte én waterdiepte binnen het peilgebied te worden gecompenseerd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO III

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO III" te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Erven, Tuinen, Maatschappelijke doeleinden, Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen en Water, ten behoeve van woningen en een

complex voor gehandicaptenzorg, waaronder woonzorgeenheden, alsmede bijbehorende wegen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken ten behoeve van de bestemmingen Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden, dienen ten minste 25 m ten oosten van de oostelijke zijde van de Dr. Kortmannstraat te worden gerealiseerd;
- b. het aantal woningen en appartementen mag ten hoogste 200 te bedragen;
- c. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven of 2 m teruggelegd dient te worden;
- d. in uitzondering op het bepaalde in b geldt dat de woningen aan de zuidrand van de wijzigingsbevoegdheid in ten hoogste vier en een halve bouwlagen worden gebouwd; de lagen boven de derde bouwlaag dienen in kapvorm of ten minste 2 m teruggelegd te worden vormgegeven;
- e. de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven;
- f. de woningen aan de Dr. Kortmannstraat dienen te worden georiënteerd op de Dr. Kortmannstraat;
- g. de bebouwing dient aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van de omgeving;
- h. er dient te worden voorzien in ten minste twee doorzichten vanaf de Dr. Kortmannstraat op het achtergelegen terrein;
- i. het groene karakter van en de waardevolle bomen in het gebied dient behouden te blijven en de waardevolle bomen in het gebied dienen zo veel mogelijk behouden te blijven;
- j. in de parkeerbehoefte dient, binnen de grenzen van het wijzigingsgebied, ten minste te worden voorzien in:
 - 1,5 parkeerplaats per rijwoning;
 - 1,8 parkeerplaats per (half)vrijstaande woning;
 - 1,8 parkeerplaats per appartement;
 - 0,7 parkeerplaats per bewoner in de woonzorgeenheden;waarbij bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen het parkeren op eigen erf voor 1,0 parkeerplaats meetelt;
- k. ontsluiting van het gebied dient plaats te vinden op de Dr. Kortmannstraat en de Blankaartweg;
- l. er dient ten minste 9.270 m² water te worden gerealiseerd, ter compensatie van de toename van de oppervlakte aan verharding;
- m. voor elke verdere toename van het oppervlak aan verharding, dient een oppervlakte van ten minste 15% van deze toename ten behoeve van het water te worden gecompenseerd;
- n. indien water gedempt wordt, dan dient dit met ten minste de bestaande oppervlakte én watterdiepte binnen het peilgebied te worden gecompenseerd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO IV

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO IV" te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Erven en Tuinen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse zijn ten hoogste 21 (half)vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
- b. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven;
- c. de woningen aan de Zuidbuurtseweg dienen op de Zuidbuurtseweg te worden georiënteerd; de woningen aan de Zwetkade dienen op de Zwetkade te worden georiënteerd;
- d. het karakter van de bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing aan Blankaartweg, de Zwetkade en de Zuidbuurtseweg;
- e. de aanwezige waardevolle boombeplanting dient zoveel mogelijk te worden behouden;
- f. er dient binnen het wijzigingsgebied te worden voorzien in 1,8 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat voor woningen in de sociale sector kan worden volstaan met 1,5 parkeerplaats per woning;
- g. voor elke toename van het oppervlak aan verharding, dient een oppervlakte van ten minste 15% van deze toename ten behoeve van het water te worden gecompenseerd;
- h. indien water gedempt wordt, dan dient dit met ten minste de bestaande oppervlakte én watterdiepte binnen het peilgebied te worden gecompenseerd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO V

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO V" te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Erven en Tuinen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse zijn ten hoogste 6 appartementen, dan wel 3 eengezinswoningen toegestaan;
- b. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven of 2 m teruggelegd dient te worden;
- c. de woningen dienen te zijn georiënteerd op de Korte Miening;
- d. de situering van de gevels van de bebouwing dient in het verlengde te liggen van de aansluitende gevels aan Korte Miening;
- e. er dient te worden voorzien in 1,8 parkeerplaats per woning binnen de grenzen van het wijzigingsgebied;
- f. voor elke toename van het oppervlak aan verharding, dient een oppervlakte van ten minste 15% van deze toename ten behoeve van het water te worden gecompenseerd;
- g. indien water gedempt wordt, dan dient dit met ten minste de bestaande oppervlakte én watterdiepte binnen het peilgebied te worden gecompenseerd.

6. Een besluit tot wijziging, als bedoeld in lid 1 tot en met lid 5 van dit artikel ten behoeve van de beoogde functie mag niet eerder worden genomen dan nadat:

- a. is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- b. overleg is gevoerd met de waterbeheerder omtrent de vraag of, en zo ja, in hoeverre compensatie van water dient plaats te vinden.

7. Ter plaatse van de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied wordt een besluit tot wijziging ten behoeve van de beoogde functie(s) niet eerder worden genomen dan nadat ingevolge archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

8. Aan het vastgestelde wijzigingsplan als bedoeld in lid 1, 2, 3, 4 en 5 van dit artikel mag niet eerder uitvoering worden gegeven, dan nadat aan het bepaalde onder:

- lid 1 onder i en j;
- lid 2 onder i en j;
- lid 3 onder k, l en m;
- lid 4 onder g en h;
- lid 5 onder f en g;

uitvoering is gegeven.

Artikel 31 Algemeen procedurevoorschrift

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp van een wijzigingsplan ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging tevoren kennis in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. gedurende de termijn van terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk hun zienswijze bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

Artikel 32 Overgangsbepalingen

Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Bouwwerken in strijd met het plan

4. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 4 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.
7. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 33 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Artikel 34 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 20 lid 5;
- artikel 21 lid 7; en
- artikel 22 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 35 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Dorp-Zuid 2007".

 bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2006 van de gemeente Zoeterwoude

| | | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| I. | Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten | blz. 3 |
| 0 | Landbouw, jacht en bosbouw | |
| 01 | Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw | 3 |
| 1/2/3 | Industrie | |
| 05 | Visserij- en visteeltbedrijven | 3 |
| 15 | Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken | 3 |
| 16 | Verwerking van tabak | 5 |
| 17 | Vervaardiging van textiel | 5 |
| 18 | Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont | 5 |
| 19 | Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding) | 6 |
| 20 | Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels) | 6 |
| 21 | Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren | 6 |
| 22 | Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media | 6 |
| 23 | Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie | 7 |
| 24 | Vervaardiging van chemische producten | 7 |
| 25 | Vervaardiging van producten van rubber en kunststof | 8 |
| 26 | Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten | 8 |
| 27 | Vervaardiging van metalen in primaire vorm | 9 |
| 28 | Vervaardiging van producten van metaal | 10 |
| 29 | Vervaardiging van machines en apparaten | 11 |
| 30 | Vervaardiging van kantoormachines en computers | 11 |
| 31 | Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden | 11 |
| 32 | Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en -benodigdheden | 12 |
| 33 | Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken | 12 |
| 34 | Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers | 12 |
| 35 | Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers) | 12 |
| 36 | Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g. | 13 |
| 37 | Voorbereiding tot recycling | 13 |
| 4 | Bouwnijverheid | |
| 40 | Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water | 13 |
| 45 | Bouwnijverheid | 14 |
| 5 | Reparatie van consumentenartikelen en handel | |
| 50 | Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations | 14 |
| 51 | Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen) | 15 |
| 52 | Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren | 18 |
| 6 | Vervoer, opslag en communicatie | |
| 60 | Vervoer over land | 18 |
| 63 | Dienstverlening t.b.v. het vervoer | 18 |
| 64 | Post en telecommunicatie | 18 |
| 7 | Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening | |
| 71 | Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen | 18 |
| 72 | Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d. | 19 |
| 73 | Speur- en ontwikkelingswerk | 19 |
| 74 | Overige zakelijke dienstverlening | 19 |
| 75 | Overheidsdiensten | 19 |

| | | |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 9 | Milieudienstverlening en overige dienstverlening | |
| 90 | Milieudienstverlening | 19 |
| 93 | Overige dienstverlening | 20 |
| II. | Indeling op grond van het opgestelde vermogen | 21 |

I. Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| 01 | <u>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</u> | | |
| 01.1 | Akker- en tuinbouw | | |
| 01.12 | Tuinbouw | | |
| | - champignonkwekerijen (algemeen) | 2 | G/Gr/R C |
| | - champignonkwekerijen met mestfermentatie | 3.2 | Gr C |
| | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven | 2 | G/Gr/S C |
| | - witlofkwekerijen (algemeen) | 2 | G/Gr/R C |
| 01.4 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw | | |
| | - algemeen (o.a. loonbedrijven) | 3.2 | G - |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt | 3.1 | G - |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt | 2 | G - |
| | - indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55 | | |
| | - KI-stations | 3.1 | G/Gr - |
| | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven algemeen | 3.1 | G - |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt | 2 | G - |
| 05 | <u>VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN</u> | | |
| 05.1 | Zeevisserijbedrijven | | |
| | - Zeevisserijbedrijven | 3.2 | Gr/G C |
| | - Binnenvisserijbedrijven | 3.1 | Gr/G C |
| 05.2 | Vis- en schaaldierkwekerijen | | |
| | - oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven | 3.2 | Gr/G C |
| | - visteeltbedrijven | 3.1 | Gr/G C |
| 15 | <u>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</u> | | |
| 15.1 | Slachterijen en vleesverwerking | | |
| | - slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven | 3.2 | G/Gr C |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 3.1 | G/Gr C |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt | 2 | G/Gr - |
| | - vetsmelterijen | 5 | Gr C |
| | - bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval | 4.2 | Gr C |
| | - vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden | 3.1 | G/Gr - |
| 15.2 | Visverwerking | | |
| | - algemeen | 4.2 | Gr - |
| | - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 3.2 | Gr - |
| | - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m ² bedraagt | 3.1 | Gr - |
| | - indien drogen | 5 | Gr C |
| | - indien roken | 4.2 | Gr C |
| 15.3 | Groente- en fruitverwerking | | |
| | - algemeen | 3.2 | G/Gr C |
| | - vervaardiging van aardappelproducten | 4.2 | Gr C |
| | - indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak | 3.1 | G/Gr - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| van minder dan 2.000 m ² | | | |
| - verwerking van koolsoorten | 4.1 | Gr | C |
| - drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij) | 4.2 | Gr | C |
| 15.4 Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten | | | |
| - algemeen | 4.1 | Gr | C |
| - indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt | 4.2A | G/Gr | C |
| 15.5 Vervaardiging van zuivelproducten | | | |
| 15.51 Vervaardiging van zuivelproducten | | | |
| - algemeen | 4.2 | G | C |
| - vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten | 3.2 | G | C |
| - indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt | 5A | G | C |
| - indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer | 5A | G | C |
| - indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt | 4.2A | G | C |
| 15.52 Bereiding van consumptie-ijs | | | |
| - algemeen | 3.2 | G | C |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| 15.6 Vervaardiging van meel | | | |
| - algemeen | 4.1 | G | C |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 3.1 | G | C |
| - indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer | 4.2A | G | C |
| 15.7 Vervaardiging van diervoeder | | | |
| - mengvoeder algemeen | 4.1 | G/Gr | C |
| - indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt | 4.2A | G/Gr | C |
| - drogerijen | 4.2 | Gr | C |
| - indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt | 5A | G | C |
| - veevoeder n.e.g. ³⁾ | 5 | G/Gr | C |
| 15.8 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen | | | |
| 15.81/ Brood, beschuit, banket, koek en biscuit | | | |
| 15.82 - algemeen | 3.2 | G/Gr | C |
| - indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt | 2 | G/Gr | C |
| 15.83 Suiker | | | |
| - algemeen | 5 | Gr | C |
| - vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer | 5A | Gr | C |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 15.84 | Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk | | | |
| - | cacao en chocolade | 5 | Gr | - |
| - | indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ² | 3.2 | Gr | - |
| - | idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ² | 2 | Gr | - |
| - | suikerbranden | 4.2 | Gr | - |
| - | suikerwerk | 3.2 | Gr | - |
| - | idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ² | 2 | Gr | - |
| 15.85 | Deegwaren | 3.1 | Gr | - |
| 15.86 | Overige voedingsmiddelen | | | |
| t/m | - algemeen | 4.1 | Gr | - |
| 15.89 | - theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen | 3.2 | Gr | - |
| - | soep(aroma)fabrieken met poederdrogen | 4.2 | Gr | - |
| - | koffiebranderijen | 5 | Gr | C |
| 15.9 | Vervaardiging van dranken | | | |
| 15.91 | Distilleerderijen en likeurstokerijen | 4.2 | Gr | C |
| 15.92 | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting | | | |
| - | algemeen | 4.1 | G/Gr | - |
| - | indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt | 4.2A | G/Gr | C |
| 15.93/ 15.94/ 15.95 | Vervaardiging van overige alcoholische dranken (exclusief bier) | 2 | G | C |
| 15.96/ 15.97 | Bierbrouwerijen en mouterijen | 4.2 | Gr | C |
| 15.98 | Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken | 3.2 | G | C |
| 16 | <u>VERWERKING VAN TABAK</u> | | | |
| 17 | <u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u> | | | |
| 17.1/ 17.2 | Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel | | | |
| - | algemeen | 3.2 | G | - |
| - | indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn | 4.2A | G | - |
| 17.3 | Textielveredeling | 3.1 | G/Gr | - |
| 17.4/ 17.5 | Vervaardiging van textielwaren | | | |
| - | algemeen | 3.1 | G | - |
| - | tapijten en vloerkleden | 4.1 | G | - |
| 17.6/ 17.7 | Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en artikelen | 3.1 | G | - |
| 18 | <u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u> | | | |
| 18.1 | Vervaardiging van kleding van leer | 3.1 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 18.2 | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer) | 2 | G | - |
| 18.3 | Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont | 3.1 | Gr | - |
| 19 | <u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u> | | | |
| 19.1 | Looien en bewerken van leer | 4.2 | Gr | - |
| 19.2 | Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel) | 3.1 | Gr | - |
| 19.3 | Vervaardiging van schoeisel | 3.1 | G/Gr | - |
| 20 | <u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u> | | | |
| 20.1 | Primaire houtbewerking | | | |
| | - houtzagerijen, -schaverijen e.d. | 3.2 | G | - |
| | - houtverduurzaming met zoutoplossingen | 3.1 | G | - |
| | - idem met creosoot of carbolineum | 4.1 | Gr | - |
| 20.2 | Vervaardiging van finer- en plaatmaterialen | 3.2 | G/Gr | - |
| 20.3 | Vervaardiging van timmerwerk | 3.2 | G | - |
| 20.4 | Vervaardiging van houten emballage | 3.2 | G/R/S | - |
| 20.5 | Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk | | | |
| | - overige artikelen van hout | 3.2 | G/R/S | - |
| | - kurkwaren, riet en vlechtwerk | 2 | G/S | - |
| 21 | <u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u> | | | |
| 21.1 | Vervaardiging van pulp, papier en karton | | | |
| | - pulp | 4.1 | G/Gr | - |
| | - papier en karton algemeen | 3.1 | G/Gr/S | - |
| | - indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt | 4.1A | G | C |
| | - idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt | 4.2A | G | C |
| 21.2 | Vervaardiging van papier- en kartonwaren | | | |
| | - papierwaren, golfkarton en kartonnage | 3.2 | G | C |
| | - indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt | 4.1A | G | C |
| 22 | <u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u> | | | |
| 22.1 | Uitgeverijen | 1 | G | - |
| 22.2 | Drukkerijen en aanverwante activiteiten | | | |
| | - dagbladdrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen | 3.2 | G | C |
| | - offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ³⁾ | 2 | G/Gr | C |
| | - chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ³⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.) | 2 | G/Gr | - |
| | - loonzetterijen | 2 | Gr | - |
| 22.3 | Reproductie van opgenomen media | 1 | G/Gr | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 23 | <u>AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE</u> | | | |
| 23.1 | Vervaardiging van cokesovenproducten | | | |
| - | algemeen | 5 | G/Gr | C |
| - | productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer | 6A | Gr | C |
| - | vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer | 6A | G/Gr | C |
| 23.2 | Aardolieverwerking | | | |
| - | raffinaderij | 6 | G/Gr/R | C |
| - | indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer bedraagt | 6A | G/Gr/R | C |
| - | vervaardiging van smeeroliën en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij) | 3.2 | G | - |
| - | aardolieverwerking n.e.g. ³⁾ | 4.2 | Gr | - |
| 24 | <u>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</u> | | | |
| 24.1/ 24.4 | Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten | | | |
| - | algemeen | 5 | G/Gr/R/S | C |
| - | petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer | 5A | G/Gr/R | C |
| - | vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar | 4.1 | G | C |
| - | idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 4.2A | G | C |
| - | productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer | 5A | Gr | C |
| - | overige vetzuren- en alkanolen | 4.2 | Gr | C |
| - | grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar | 4.2 | R | C |
| - | anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ³⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn" | 4.2 | Gr/R | C |
| - | kleur- en verfstoffen | 4.1 | G/Gr/R | C |
| - | idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer | 4.2A | G/Gr/R | C |
| - | formulering en afvullen geneesmiddelen | 3.1 | G/R | - |
| - | verbandmiddelen | 2 | G | - |
| 24.2 | Vervaardiging van landbouwchemicaliën | | | |
| - | algemeen | 5 | R | C |
| - | indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer | 5A | G/R | C |
| 24.3 | Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek | | | |
| | | 4.2 | Gr/R | C |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 24.5 | Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica | 4.2 | Gr | C |
| 24.6 | Vervaardiging van overige chemische producten | | | |
| | - algemeen | 3.2 | Gr/R | - |
| | - lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen | 5 | Gr | - |
| | - munitie en springstoffen | 5 | R | - |
| | - chemische kantoorbenodigdheden | 3.1 | G/Gr/R | - |
| | - chemische producten n.e.g. ³⁾ (24.66) | 4.1 | Gr/R | C |
| 24.7 | Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels | 4.2 | G/Gr | C |
| <u>25</u> | <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</u> | | | |
| 25.1 | Vervaardiging van producten van rubber | | | |
| | - banden en rubberregeneratie | 4.2 | G/Gr | C |
| | - rubberproducten (excl. Banden) | 3.2 | Gr | - |
| | - vernieuwen van loopvlakken | 4.1 | Gr | - |
| | - idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m ² | 3.1 | Gr | - |
| 25.2 | Vervaardiging van producten van kunststof | | | |
| | - algemeen | 4.1 | Gr | - |
| | - indien met toepassing van fenolharsen | 4.2 | Gr | - |
| | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 3.1 | G/Gr/R | - |
| <u>26</u> | <u>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</u> | | | |
| 26.1 | Vervaardiging van glas en glaswerk | | | |
| | - algemeen | 3.2 | G | - |
| | - vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer | 4.2A | G | C |
| | - vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar | 4.2 | Gr | - |
| | - idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer | 5 | Gr | C |
| | - glasbewerking | 3.1 | G/S | - |
| | - glas-in-lood-zetterijen | 2 | G | - |
| 26.2/ 26.3 | Vervaardiging van keramische producten | 3.2 | G/S | - |
| 26.4 | Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen | 4.1 | G/S | - |
| 26.5 | Vervaardiging van cement, kalk en gips | | | |
| 26.51 | Cement | | | |
| | - algemeen | 5 | G | C |
| | - indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 5A | G | C |
| 26.52/ 26.53 | Kalk en gips | | | |
| | - algemeen | 4.1 | G/S | - |
| | - indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 5 | G | - |
| | - indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 5A | G | - |
| 26.6 | Vervaardiging van producten van beton, cement en gips | | | |
| 26.61 | Beton- en cementwaren (voor de bouw) | | | |
| | - algemeen | 4.1 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag | 4.2 | G | - |
| - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag | 5A | G | - |
| 26.62 Kalkzandsteen | | | |
| - algemeen | 3.2 | G/S | - |
| - indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 4.2 | G/S | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 4.2A | G/S | - |
| 26.63/ Beton- en cementmortel | | | |
| 26.64 - algemeen | 3.2 | G/S | - |
| - vervaardigen van cement- of betonmortel met een capaciteit van 100 ton/uur of meer | 4.2A | G/S | - |
| 26.65/ Producten van beton, (vezel)cement en gips (niet voor de bouw) | | | |
| 26.66 - algemeen | 3.2 | G/R/S | - |
| - indien productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer | 4.2 | G/R/S | - |
| - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer | 4.2A | G/S | - |
| 26.7 Natuursteenbewerking | | | |
| - algemeen | 3.2 | G | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 3.1 | G/S | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar | 4.2 | G | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | 5A | G | - |
| 26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten | | | |
| 26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen | 3.1 | G/S | - |
| 26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten | | | |
| - bitumineuze materialen | 4.2 | Gr | - |
| - idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer | 5A | Gr | - |
| - isolatiematerialen (excl. glaswol) | 4.1 | Gr | C |
| - indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt | 4.2A | G | C |
| - minerale producten n.e.g. ³⁾ | 3.2 | G/S | - |
| - asfaltcentrales | 4.1 | G | - |
| - idem, indien de productiecapaciteit 100 ton/uur of meer bedraagt | 4.2A | G | - |
| 27 <u>VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM</u> | | | |
| - ijzer en staalindustrie algemeen | 5 | G/Gr | - |
| - non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking) | 4.2 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| - profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ² | 4.2 | G | - |
| - malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer | 5A | G/Gr | C |
| - indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt | 5A | G | - |
| - indien de capaciteit voor de productie van ruwijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt | 6A | G/Gr | C |
| - indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| - warmbandwalsen en koudbandwalsen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| - walsen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| - smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K | 5A | G | - |
| - gieterijen | 4.2 | G | - |
| 28 <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL</u> | | | |
| 28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen | | | |
| - gesloten gebouw | 3.2 | G | - |
| - in een niet gesloten gebouw met een productieoppervlak kleiner dan 2.000 m ² | 4.1 | G | - |
| - samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| 28.2/ Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en | | | |
| 28.3 radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels | | | |
| 28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels | | | |
| 28.3 - algemeen | 4.1 | G | - |
| - produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| 28.22 Producten voor centrale verwarming | 3.2 | G/Gr/R | - |
| 28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal | | | |
| - stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven | 4.1 | G | - |
| - smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 3.2 | G | - |
| 28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking | | | |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 28.51 | Oppervlaktebehandeling | | | |
| - | galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.) | 2 | G | - |
| - | algemeen, scoperen, mechanische oppervlaktebehandeling | 3.1 | G | - |
| - | thermisch verzinken, thermisch vertinnen, anodiseren, eloxeren, chemische oppervlaktebehandeling, emailleren, metaalharderen, lakspuiten en moffelen | 3.2 | G/Gr | - |
| - | stralen | 4.1 | G/S | - |
| 28.52 | Overige metaalbewerkende industrie | 3.2 | G | - |
| 28.6 | Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk | 3.2 | G | - |
| 28.7 | Vervaardiging van overige producten van metaal | | | |
| - | schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren) | 3.2 | G | - |
| - | metalen emballage-industrie | 3.2 | G/Gr/R | - |
| - | produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 4.2A | G/Gr | - |
| - | smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| <u>29</u> | <u>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</u> | | | |
| - | met een productieoppervlak kleiner dan 2.000 m ² | 3.2 | G | - |
| - | met een productieoppervlak van 2.000 m ² of meer | 4.1 | G | - |
| - | beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer | 4.2A | G | - |
| - | samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer | 5A | G | - |
| - | reparatie van machines en apparaten | 3.1 | G | - |
| <u>30</u> | <u>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u> | 3.1 | G | - |
| <u>31</u> | <u>VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u> | | | |
| 31.1/ | Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor- | 4.1 | Gr | - |
| 31.2 | matoren, schakel- en verdeelinrichtingen | | | |
| 31.3 | Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad | 4.1 | G | - |
| 31.4 | Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen | 3.2 | G/Gr | - |
| 31.5 | Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden | 4.2 | R | - |
| 31.6 | Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ³⁾ | 3.1 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>32</u> <u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIEAPPARATUUR EN -BENODIGDHEDEN</u> | 3.1 | G/Gr | - |
| <u>33</u> <u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u> | 2 | G/Gr | - |
| <u>34</u> <u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u> | | | |
| 34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage) | | | |
| - algemeen | 4.2 | G | - |
| - indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ² | 4.1 | G | - |
| - beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer | 4.2A | G | - |
| 34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers | 4.1 | G | - |
| 34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires | 3.2 | G | - |
| <u>35</u> <u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)</u> | | | |
| 35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie | | | |
| - houten schepen | 3.1 | G/S | - |
| - kunststof schepen | 3.2 | G/Gr | - |
| - metalen schepen algemeen | 4.1 | G | - |
| - indien onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van minder dan 25 m en/of het incidenteel bouwen van dergelijke schepen | 3.2 | G/Gr/S | - |
| - indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer | 5A | G | C |
| - scheepsloperijen | 5 | G | - |
| 35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel | | | |
| - algemeen | 3.2 | G | - |
| - beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer | 4.2A | G | - |
| 35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie) | | | |
| - algemeen | 5 | G | - |
| - zonder proefdraaien motoren | 4.1 | G | - |
| - beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer | 5A | G | - |
| 35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens | 3.2 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 35.5 | Vervaardiging van overige transportmiddelen | 3.2 | G | - |
| 36 | <u>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.³⁾</u> | | | |
| 36.1 | Vervaardiging van meubels | | | |
| | - houten of metalen meubels algemeen | 3.2 | G | - |
| | - indien met lakspuiterij | 3.2 | G/Gr/R/S | - |
| | - kunststof meubels algemeen | 3.2 | G/Gr/R | - |
| | - indien met toepassing van fenolharsen (zie ook SBI-code 25.2) | 4.2 | Gr | - |
| | - rietmeubels en matrassen | 3.1 | G/Gr/R/S | - |
| | - meubelstoffeerderijen | 1 | - | - |
| | - overige meubels | 2 | G/Gr/R | - |
| 36.2 | Vervaardiging van sieraden e.d. | 2 | Gr | - |
| 36.3 | Vervaardiging van muziekinstrumenten | 2 | G/Gr | - |
| 36.4/ | Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen | 3.1 | G | - |
| 36.5 | | | | |
| 36.6 | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ³⁾ | | | |
| | - vervaardiging van linoleum en vloerzeil | 5 | Gr | - |
| | - sociale werkplaatsen | 3.1 | Gr | - |
| | - idem, met lakspuiterij | 3.2 | G/Gr/R/S | - |
| | - vervaardiging van overige goederen n.e.g. ³⁾ | 3.1 | G/Gr | - |
| 37 | <u>VOORBEREIDING TOT RECYCLING</u> | | | |
| 37.1 | Vorbereiding tot recycling van metaalafval | | | |
| | - herwinning van ijzer en staal (o.a. autoshredders) | 5 | G | C |
| | - sorteren van oud ijzer | 3.2 | G/R | - |
| | - indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ² | 3.1 | G/R/S | - |
| 37.2 | Vorbereiding tot recycling van overig afval | | | |
| | - algemeen | 4.2 | G/Gr | - |
| | - indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | | | |
| | . in de open lucht | 5A | G/S | - |
| | . uitsluitend in gesloten gebouwen | 4.2A | G | - |
| | - indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht | 5 | G/S | - |
| 40 | <u>PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</u> | | | |
| | Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen vanaf 50 MW of meer) | | | |
| | - Oliegestookt/gasgestookt/warmtekrachtinstallatie | 5A | G | C |
| | Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen: | | | |
| | - kleiner dan 10 MVA | 2 | G | C |
| | - vanaf 10 tot 100 MVA | 3.1 | G | C |
| | - vanaf 100 tot 200 MVA | 3.2 | G | C |
| | - vanaf 200 tot 1000 MVA | 4.2A | G | C |
| | - vanaf 1.000 MVA | 5A | G | C |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Gasdistributiebedrijf | | | |
| - gascompressorstation met een vermogen kleiner dan 100 MW | 4.2 | G | C |
| - gascompressorstation met een vermogen van 100 MW of meer | 5 | G | C |
| - gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallatie cat. A | 1 | G | C |
| - gasdrukregel- en meetruimten (kasten, gebouwen, cat. B en C) | 2 | G | C |
| - gasontvangst- en verdeelstations, cat. D | 3.2 | G | C |
| Warmtevoorzieninginstallaties gasgestookt | | | |
| - stadsverwarming | 3.2 | G | C |
| - blokverwarming | 2 | G/R | C |
| 45 BOUWNIJVERHEID | | | |
| 45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/ | | | |
| 45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet) | | | |
| - burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf | 3.1 | G/R/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 2 | G/S | - |
| - heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven | 3.2 | G/R/S | - |
| - grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven) | 3.2 | G/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt | 3.1 | G/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 2 | G/S | - |
| 45.3 Bouwinstallatie | | | |
| - loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden | 2 | G/R | - |
| - indien met spuitelij | 3.1 | G/Gr/R | - |
| - elektrotechnische installatie | 2 | G/R | - |
| 45.4 Afwerken van gebouwen | | | |
| - schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoors en overige afwerking | 3.1 | G/Gr/R/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 2 | G/Gr/R/S | - |
| - woningstofferderijen | 1 | - | - |
| 45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel | | | |
| - algemeen | 3.2 | G/V | C |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt | 3.1 | G/V | C |
| 50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; EXCLUSIEF DETAILHANDEL | | | |
| 50.1/ Handel in en reparatie van auto's | | | |
| 50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import) | 3.2 | G | - |
| - overige groothandel | 3.1 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| - autoreparatiebedrijven algemeen | 2 | G/R | - |
| - reparatie van vrachtwagens | 3.1 | G/Gr | - |
| - autoplaatwerkerijen | 3.2 | G | - |
| - autospuit- en tectyleerinrichtingen | 3.1 | Gr | - |
| - autobeklederijen | 1 | - | - |
| - autowasserijen | 2 | G | - |
| - sleepbedrijven van voertuigen | 3.2 | G | C |
| 50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires | | | |
| - groothandel | 3.1 | G | - |
| - idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| 50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires | | | |
| - groothandel | 3.1 | G | - |
| - idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| - reparatie | 2 | G | - |
| 51 | <u>GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN)</u> Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2 | | |
| 51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren | | | |
| 51.21/ Akkerbouwproducten en veevoerders, | | | |
| 51.22 bloemen en planten | | | - |
| - algemeen | 2 | G/Gr/R/S | - |
| - indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer | 4.2A | G/S | - |
| - overige op- en overslag van granen | 3.2 | G/R/S | - |
| - opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer | 3.2 | G/R | - |
| - plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen | 3.2 | G/Gr | - |
| 51.23 Levende dieren | 3.2 | G | C |
| 51.24 Huiden, vellen en leder | 3.1 | Gr | - |
| 51.25 Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen | | | |
| - algemeen | 2 | G/Gr/R/S | - |
| - opslag met koelinstallaties met een vermogen van 300 kW of meer | 3.2 | G/R | - |
| 51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen | | | |
| - algemeen | 2 | G/Gr/R | - |
| - opslag met koelinstallaties met een vermogen van 300 kW of meer | 3.2 | G/R | - |
| - dierlijke oliën en vetten | 3.2 | G/Gr | - |
| 51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen | | | |
| - munitie | 3.2 | R | C |
| - consumentenvuurwerk, indien meer dan 10.000 kg wordt opgeslagen | 3.1 | R | C |
| - consumentenvuurwerk, indien niet meer dan 10.000 kg | 2 | R | C |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| wordt opgeslagen | | | |
| - overige | 3.1 | G | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| 51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot | | | |
| 51.51 Brandstoffen en andere minerale olieproducten | | | |
| - minerale olieproducten (excl. brandstoffen) | 3.2 | Gr | - |
| - vaste brandstoffen | | | |
| . algemeen | 5 | G/S | - |
| . indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ² | 3.2 | S | - |
| . inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer | 5A | G/S | C |
| - vloeibare brandstoffen | | | |
| . ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³ | 2 | Gr | - |
| . bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³ | 3.1 | R | - |
| . bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³ | 3.2 | Gr/R | - |
| . opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³ | 4.1 | R | - |
| . opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer | 5 | R | - |
| - gasvormige brandstoffen: | | | |
| . algemeen | 4.2 | R | - |
| . opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer | 5 | R | - |
| . opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³ | 3.2 | R | - |
| . idem, met een capaciteit tot 10 m ³ | 2 | R | - |
| 51.52 Metalen en metaalertsen | | | |
| - metaalertsen algemeen | 4.2 | G/S | - |
| - indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt | 5A | G | - |
| - metalen en halffabrikaten | 3.2 | G | - |
| 51.53 Hout en bouwmaterialen | | | |
| - algemeen | 3.1 | G | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| - zand en grind | 3.2 | G/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 3.1 | G/S | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt | 2 | G/S | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| 51.54 IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur | | | |
| - algemeen | 3.1 | G | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| 51.55 Chemische producten | | | |
| - chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen | 3.2 | R | - |
| - op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51 | | | |
| - opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld | 3.1 | R | - |
| - bestrijdingsmiddelen | | | |
| . algemeen | 5 | R | - |
| . indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt | 4.2 | R | - |
| . indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt | 4.1 | R | - |
| . indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt | 3.2 | R | - |
| . indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast | 3.1 | R | - |
| . indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt | 2 | R | - |
| - kunstmeststoffen | 3.1 | R/S | - |
| - rubber | 3.1 | G/Gr | - |
| 51.56 Overige intermediaire goederen | | | |
| - textielgrondstoffen en -halffabrikaten | 3.1 | Gr | - |
| - papier en karton | 3.1 | G/R | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| - overige | 2 | G | - |
| 51.57 Afval en schroot | | | |
| - autosloperij | 3.2 | G | - |
| - op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval) | 3.2 | G | - |
| - idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ² | 3.1 | G | - |
| - op- en overslag van dierlijk afval | 4.2 | Gr | - |
| - overige | 3.1 | G/R | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| 51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren | | | |
| - machines voor de bouwnijverheid | 3.2 | G | - |
| - overige | 3.1 | G | - |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| 51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met algemeen assortiment | | | |
| - algemeen | 3.1 | G | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |
| <u>52 REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</u> | | | |
| 52.7 Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen, o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen) | 1 | - | - |
| <u>60 VERVOER OVER LAND</u> | | | |
| 60.2 Vervoer over de weg | | | |
| - goederenwegvervoer- en busbedrijven | 3.2 | G | C |
| - idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt | 3.1 | G | C |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 3.1 | G | C |
| - idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht | 4.2 | G | C |
| - idem, indien schoonmaken tanks (zie SBI-code 74.7) | 3.2 | G/R | C |
| - taxibedrijven | 3.1 | G | C |
| - idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 2 | - | C |
| <u>63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u> | | | |
| 63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag | | | |
| - loswal | 3.2 | G | - |
| - overige op- en overslag: zie SBI-code 51 | | | |
| 63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ³⁾ | | | |
| - stalling algemeen | 3.1 | G/R | C |
| - caravan- en fietsenstalling | 2 | G | C |
| 63.4 Expediteurs, cargadoors en bevrachters; weging en meting | 3.2 | G | C |
| <u>64 POST EN TELECOMMUNICATIE</u> | | | |
| 64.12 Koeriersdiensten | | | |
| - algemeen | 3.1 | G | C |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt | 2 | - | C |
| <u>71 VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u> | | | |
| 71.1 Autoverhuur | 2 | G | - |
| 71.2 Verhuur van overige transportmiddelen | 3.1 | G | C |
| 71.3 Verhuur van machines en werktuigen | | | |
| 71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk- | 3.1 | G | C |
| 71.32 tuigen | | | |
| 71.33 Kantoormachines en computers | 2 | G | - |
| 71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ³⁾ | 3.1 | G | C |
| 71.4 Verhuur van overige roerende goederen | | | |
| - algemeen | 3.1 | G | - |
| - indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt | 2 | G | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>72</u> <u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u> | | | |
| 72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines | 1 | G | - |
| <u>73</u> <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u> | | | |
| 73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 | G/Gr/R | - |
| <u>74</u> <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u> | | | |
| 74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw | 3.1 | G | - |
| 74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d. | | | |
| - reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.) | 3.1 | Gr/R | - |
| - ongediertebestrijding en ontsmetting | 3.2 | R | - |
| - reiniging van tanks | 3.2 | G/R | C |
| - schoonmaken van schepen | 4.2 | G/Gr/R/S | C |
| 74.8 Overige zakelijke dienstverlening | | | |
| - foto-ontwikkelcentrale | 2 | G | - |
| - loonpakkerij | 3.1 | G | - |
| <u>75</u> <u>OVERHEIDSDIENSTEN</u> | | | |
| 75.25 Brandweerkazernes | 3.1 | G | - |
| <u>90</u> <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u> | | | |
| - afvalwaterinzameling en -behandeling | | | |
| . rioolgemalen | 2 | Gr | C |
| . rioolwaterzuiveringsinrichtingen | 4.1 | Gr | C |
| . idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e. | 4.2A | Gr | C |
| . idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer | 5A | Gr | C |
| - afvalinzameling | | | |
| . algemeen | 3.1 | G/S | - |
| . vuiloverslagstations | 4.2 | G/S | - |
| - afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51) | | | |
| . vuilsortering | 3.2 | G/Gr | - |
| . vuilverbranding, mechanische afvalscheiding | 4.2 | G/Gr | C |
| . compostering in de open lucht | 5 | Gr | - |
| . compostering in gesloten gebouwen | 3.2 | G/Gr | - |
| . kabelbranderijen | 3.2 | Gr | - |
| . verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen | 3.2 | Gr | C |
| . verwerking fotochemisch en galvano-afval | 2 | G | - |
| - verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7 | | | |
| - grondreiniging algemeen | 3.2 | G/Gr/S/V | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin: zie SBI-code 37.2 | | | |
| - verwerking van radio-actief afval | 6 | R | C |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit | categorie | maatgevende milieuaspecten ¹⁾ | continu factor ²⁾ |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>93</u> <u>OVERIGE DIENSTVERLENING</u> | | | |
| 93.01 Reinigen van kleding en textiel | | | |
| - wasserijen en linnenverhuur | 3.1 | G/Gr | C |
| - tapijtreiniging | 3.1 | G | - |
| - chemische wasserijen en ververijen | 2 | G/Gr/R | - |
| - wasverzendinrichtingen | 2 | G | - |
| - wassalons, wasserettes | 1 | - | - |

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) n.e.g. = niet elders genoemd.

| Omschrijving | categorie |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer: | 5A |
| - indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5 | |
| - indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6 | 6A |

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. *Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

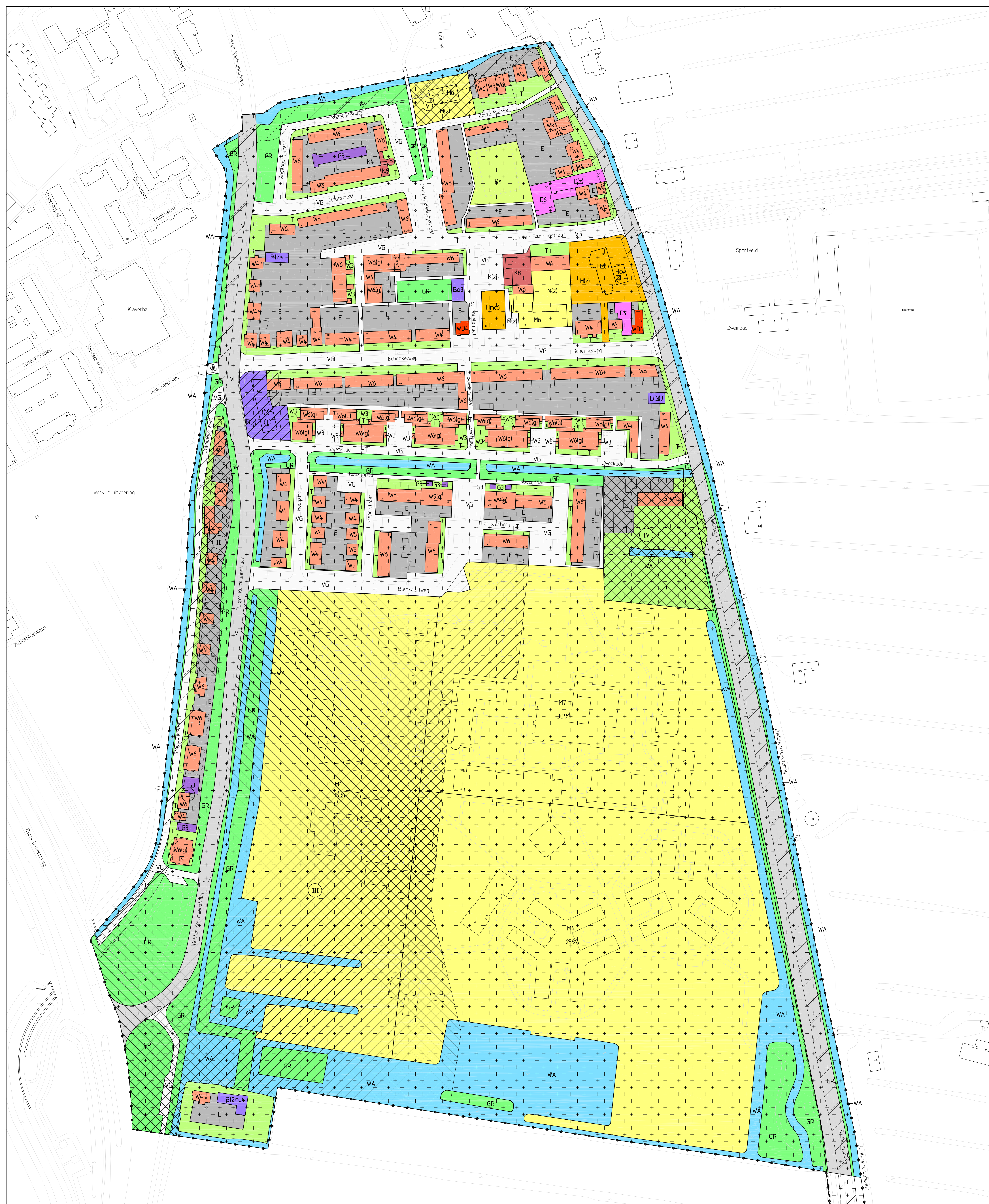
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

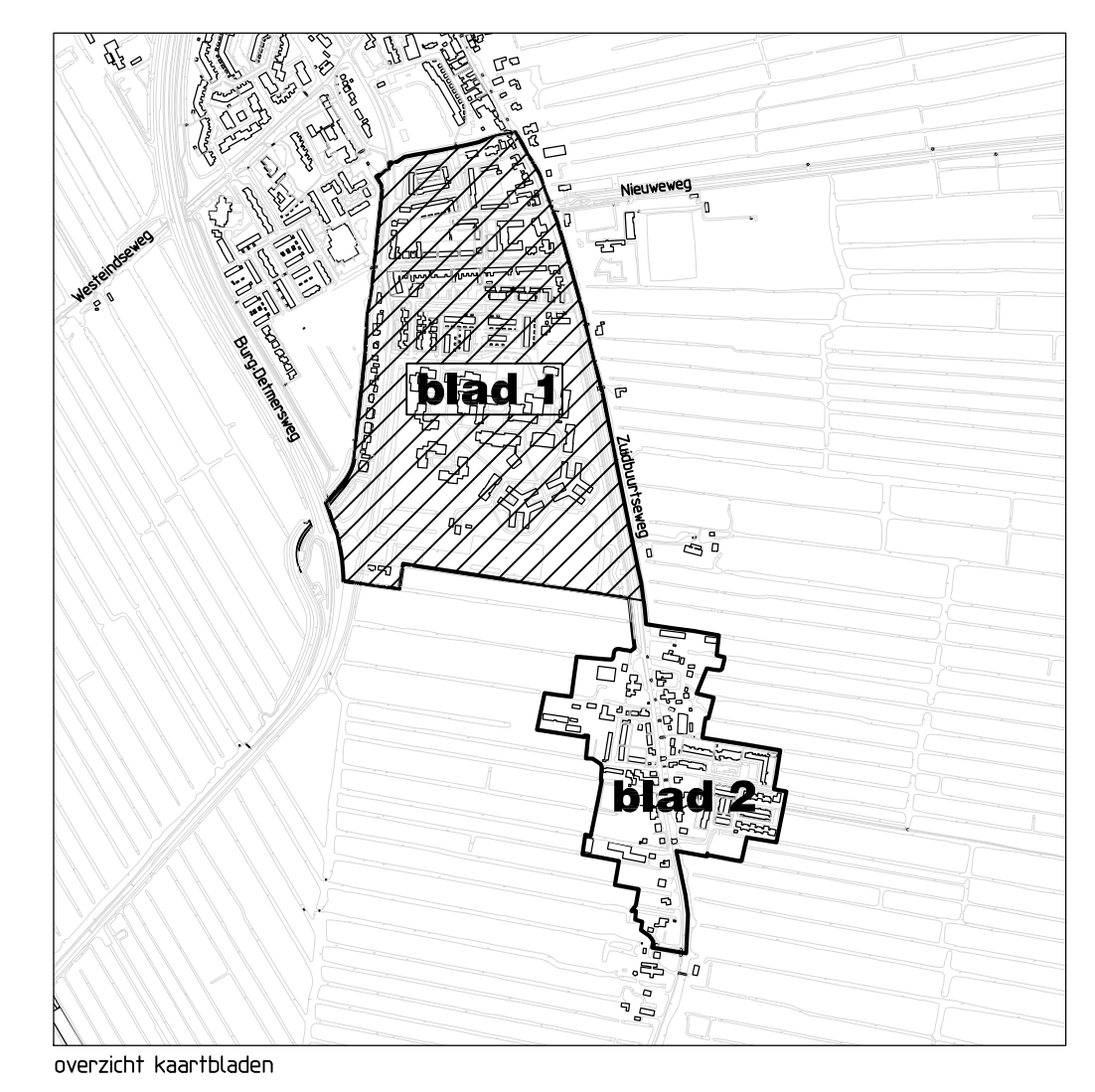
- dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
- a. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

kaarten

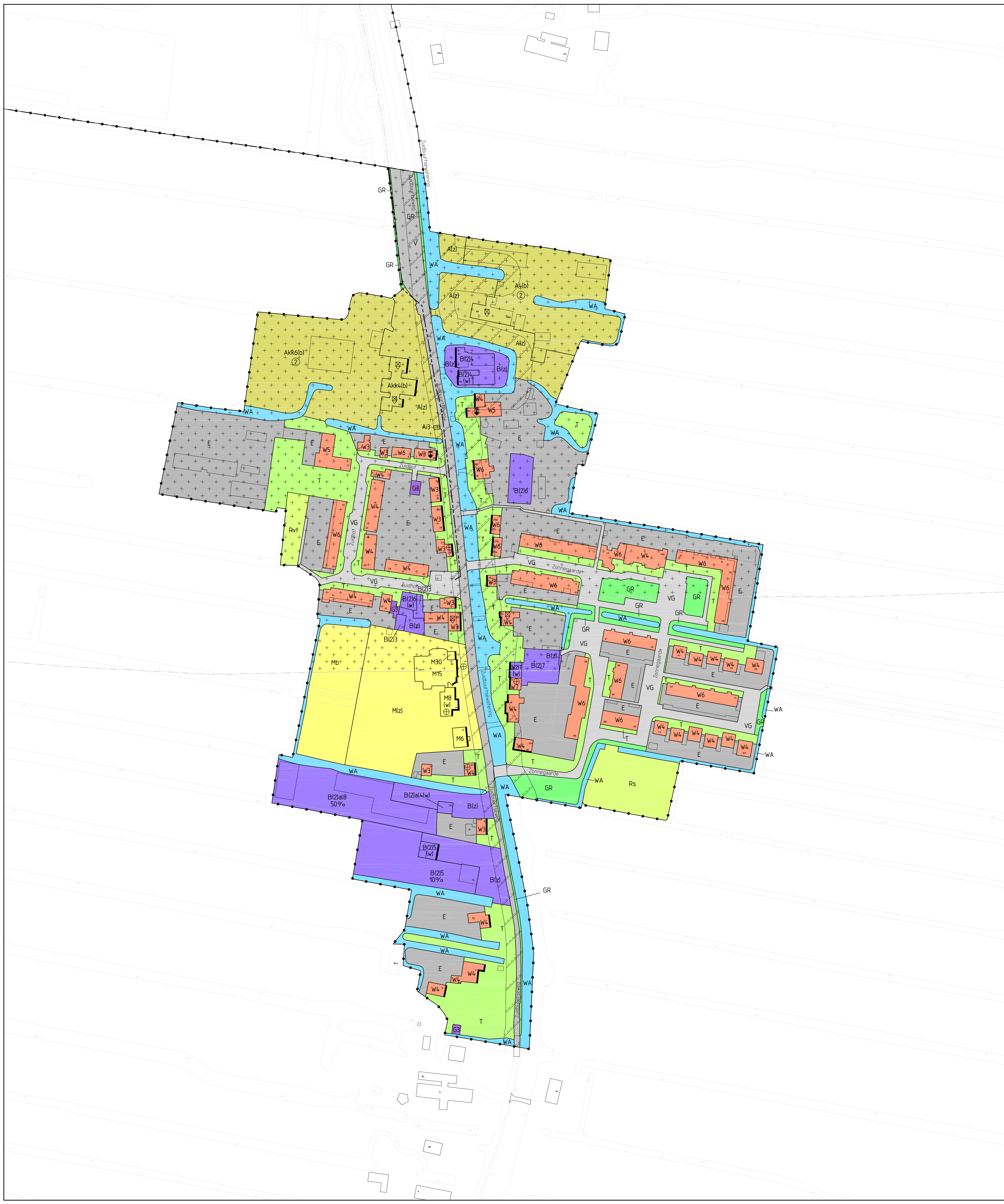


| BESTEMMINGEN | Subbestemmingen | Nadere aanwijzingen |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| W WOONDOELEINDEN | Wk kantoren | (g) gestapeld |
| WD WOON- EN DETAIL- HANDELSDOELEINDEN | | |
| E ERVEN | | |
| T TUIJNEN | | |
| B BEDRIJVEN | B12al agrarisch loonbedrijf B12Hu forenruurwerk Bo reparatie opslag | (w) bedrijfswoning (z) zonder gebouwen |
| D DETAILHANDEL | | (z) zonder gebouwen |
| M MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN | Mb begraafplaats | (w) bedrijfswoning (z) zonder gebouwen |
| K KANTOORDOELEINDEN | | (z) zonder gebouwen |
| H HORECADOELEINDEN | Hc cafe Hmc muziekcentrum Hzc zalencentrum | (z) zonder gebouwen |
| A AGRARISCHE DOELEINDEN | Ai informatiepunt Akk kleinschalig kampeer- terrein | (b) bouwblok (z) zonder gebouwen (z) twee bedrijfs- woningen |
| R RECREATIEVE DOELEINDEN | Rv speelveld Rvt volkstuinten | |
| G GARAGES EN BERGPLAATSEN | | |
| GR GROENVOORZIENINGEN | | |
| WA WATER | | |
| V VERKEERSDOELEINDEN | | |
| VG VERBLIJFSGEBIED | | |
| PRIMAIR WATERKERINGSDOELEINDEN | | |
| LEIDINGEN | | rioolwaterpersleiding |
| ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED | | |

- Aanduidingen**
- Cijfer achter letteraanduiding = maximum goot- of boeibordhoogte van gebouwen in meters
- maximum aantal woningen
 - wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WR0
 - 30% bebouwingspercentage
 - overbouwing
 - gemeentelijk monument
 - cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken
 - bladgrens
 - plangrens
- Verklaringen**
- gbkn-gegevens
 - huisnummers
 - rijksmonument
 - beeldbepalende elementen

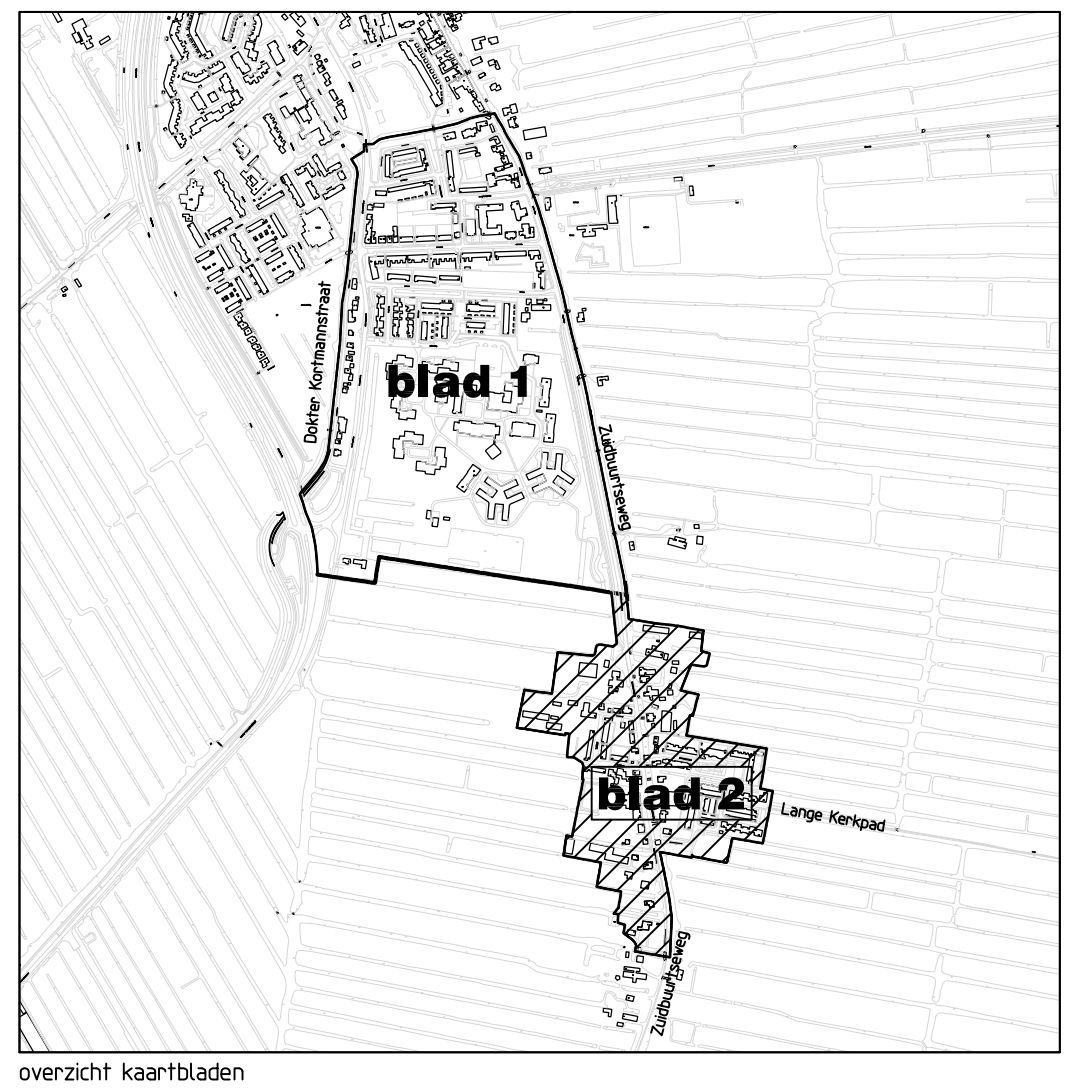


| | | | | | |
|-----------------|----------|------------------------------|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| gemeente | | ZOETERWOUDE | | | |
| bestemmingsplan | | Zoeterwoude Dorp-Zuid | | | |
| code gem. | 227 | kaartbl. nr. | 1 | aant. bl. | 2 |
| plannummer | 10248-00 | datum | 08-12-2006 | schaal | 1 : 1000 |
| | | raad | 19-07-2007 | gedeputeerde staten | |
| | | | | afst. bestuursrechtpraak raad van state | |
| Rottterdam | | dwg-file | ONZV-bpt | referte | # MC-Kortekaas-Koot getekend : M.V. |



| BESTEMMINGEN | Subbestemmingen | Nadere aanwijzingen |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| W WOONDOELEINDEN | wk kantoren | g) gestapeld |
| WD WOON- EN DETAIL- HANDELSDOELEINDEN | | |
| E ERVEN | | |
| T TUINEN | | |
| B BEDRIJVEN | B(2)al agrarisch loonbedrijf B(2)tu forenustuinen Bo reparatie opslag | w) bedrijfswoning z) zonder gebouwen |
| D DETAILHANDEL | | z) zonder gebouwen |
| M MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN | Mb begraafplaats | w) bedrijfswoning z) zonder gebouwen |
| K KANTOORDOELEINDEN | | z) zonder gebouwen |
| H HORECADOELEINDEN | Hc cafe Hmc muziekcentrum Hzc zalencentrum | z) zonder gebouwen |
| A AGRARISCHE DOELEINDEN | Ai informatiepunt Akk kleinschalig kampeer- terrein | b) bouwblok z) zonder gebouwen 2) twee bedrijfs- woningen |
| R RECREATIEVE DOELEINDEN | Rs speelveld Rvt volkstuinten | |
| G GARAGES EN BERGPLAATSEN | | |
| GR GROENVOORZIENINGEN | | |
| WA WATER | | |
| V VERKEERSDOELEINDEN | | |
| VG VERBLIJFSGEBIED | | |
| PR PRIMAIR WATERKERINGSDOELEINDEN | | |
| LE LEIDINGEN | rioolwaterperleiding | |
| AR ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED | | |

- Aanduidingen**
- Cijfer achter letteraanduiding = maximum goot- of boelbordhoogte van gebouwen in meters
 - 5) maximum aantal woningen
 - 1) wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO
 - 30% bebouwingspercentage
 - overbouwing
 - gemeentelijk monument
 - cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken
 - bladgrens
 - plangrens
- Verklaringen**
- gbkn-gegevens
 - huisnummers
 - rijksmonument
 - beeldbepalende elementen



| | | | | | |
|-----------------|----------|-----------------------------------------|------------|----------------------|--------------------------------------------|
| gemeente | | ZOETERWOUDE | | noordpijl | |
| bestemmingsplan | | Zoeterwoude Dorp-Zuid | | | |
| code gen. | 227 | kaartbl. nr. | 2 | aant. bl. | 2 |
| plannummer | 10248-00 | datum | 08-12-2006 | raad | 19-07-2007 |
| | | schaal | 1 : 1000 | gereguleerde straten | |
| | | afg. bestuursrechtspreek raad van state | | | |
| | | dwg-file | ON2U-Bpt | referentie | in M.C. Kortekaas-Kooft getekend : H.V. |