

GEMEENTE MAASSLUIS

Bestemmingsplan Sluispolder

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging en begrenzing	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4. Gekozen planopzet	4
2. BELEIDSKADER	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal beleid	12
2.3. Gemeentelijk beleid.....	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	26
3.1. Omgeving en huidig gebruik	26
3.2. Planbeschrijving	29
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	32
4.1. Water	32
4.2. Milieuzonering	36
4.3. Geluid	37
4.4. Luchtkwaliteit	41
4.5. Bodem	45
4.6. Archeologie	47
4.7. Flora en fauna	49
4.8. Molenbiotoop	53
4.9. Besluit m.e.r.	54
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	57
5.1. Inleiding	57
5.2. De opzet van de planregels	57
5.3. Handhaving	60
6. UITVOERBAARHEID	61
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	61
6.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	61

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De wijk Sluispolder bestaat uit de wijkdelen Sluispolder West en Sluispolder Oost. Beide delen worden doorsneden door de Laan 1940 – 1945 welke de wijk ontsluit op de A20 en een verbinding vormt met de binnenstad van Maassluis.

Sluispolder West, grenzend aan de binnenstad van Maassluis, is hoofdzakelijk een woonwijk gebouwd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw die destijds voorzag in de naoorlogse woningbehoefte. Een wijk met veel kwaliteiten: groen, ruim opgezet en direct grenzend aan de binnenstad. In de wijk zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen aanwezig. Tevens zijn er maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen te vinden. De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de woningen in de wijk Sluispolder West vraagt thans om vernieuwing ofwel herstructurering.

De wijk Sluispolder Oost betreft een voornamelijk in de jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerde woonwijk bestaande uit circa 1.600 woningen zowel in gestapelde vorm als in de vorm van eengezinswoningen. In de loop der tijd heeft op een aantal locaties nieuwbouw van woningen plaatsgevonden, zoals bijvoorbeeld aan de oostzijde van het plangebied (bij de Sportlaan) en bij de Mesdaglaan/Laan 1940-1945. Naast woningen bevinden zich in de wijk een kleine concentratie van winkels, enkele maatschappelijke voorzieningen, horeca, sport- en recreatieve voorzieningen en lokale bedrijven. Sluispolder Oost is een wijk die naar verwachting voor de komende planperiode niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen kent.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied 'Sluispolder' is globaal gelegen tussen de binnenstad van Maassluis en de snelweg A20. Het plangebied wordt concreet begrensd door:

- Aan oostelijke zijde: de gemeentegrens met Midden Delfland nabij de A20 alsmede de wijk Kortebuurt;
- Aan zuidelijke zijde: de Boonervliet met daarachter het landelijk gebied van Maassluis;
- Aan zuidwestelijke zijde: de dijk met daarover de Prinses Julianalaan;
- Aan noordwestelijke zijde: de Constantijn Huygenstraat en Damstraat;
- Aan noordelijke zijde: Arthur van Schendelstraat, Mgr. W.M. Bekkerslaan en meer in noordoostelijke richting de Zuidvliet.



Afbeelding: Ligging van het plangebied geduid met rode contour (bron: ruimtelijke plannen.nl).

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

De omvang van het plangebied 'Sluispolder' bedraagt circa 81 ha en heeft betrekking op de bestemmingsplannen:

1. Sluispolder West, vastgesteld op 1 maart 2005;
2. Sluispolder Oost, vastgesteld op 6 november 2007;
3. Sluispolder West, fase I, vastgesteld 19 januari 2016.

De bestemmingsplannen Sluispolder West en Sluispolder Oost hebben een conserverend karakter. Dit betekent, dat de huidige functies en bebouwing in het plangebied zijn vastgelegd.

Het geldende bestemmingsplan "Sluispolder-West, fase 1" voorziet in de eerste fase van de herstructurering van de wijk 'Sluispolder-West'. Met het betreffende plan wordt op de hoek van de G.A. Brederolaan en de G.Gezelestraat een nieuwe basisschool met sportzaal voor CBS Het Spectrum mogelijk gemaakt. Een en ander in combinatie met de realisatie van 35 – 40 nieuwe woningen.

1.4. Gekozen planopzet

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor wat betreft de gekozen planopzet de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het bestemmingsplan is primair gericht op het beheer van de bestaande toestand.
- Voor de herstructureringsopgave in Sluispolder West wordt deels voorzien in rechtstreekse bestemmingen en deels voorzien in wijzigingsbevoegdheden.
- De rechtstreekse bestemmingen voor ontwikkelingen hebben betrekking op het Da Costaplein en omgeving.

- De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op een tweetal locatieontwikkelingen aan de P.C. Hoofthoofdlaan, een locatie gelegen ten oosten van de Bilderdijklaan en de locatie Jacob Catsstraat eo Voor het instrument van wijzigingsbevoegdheden is gekozen in die situaties waarin betreffende locatieontwikkelingen nog niet zijn uitgedetailleerd. Voor alle ontwikkelingen geldt dat deze een uitvoering kennen tijdens de planperiode van het bestemmingsplan Sluispolder.
- De door de gemeenteraad vastgestelde plannen, alsmede de verleende vrijstellingen/projectbesluiten/afwijkingen en planologisch relevante vergunningen worden beschouwd als bestaande toestand c.q. beleid en worden meegenomen in deze herziening.
- Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven. Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Maassluis. In aanvulling hierop zijn voor het leesbaar houden van bestemmingsomschrijvingen, ten behoeve van voorwaardelijke verplichtingen alsmede ten behoeve van regelingen waarin een mengeling van bouw- en gebruiksregels aan de orde zijn nadere detailleringen van de bestemmingsomschrijvingen opgenomen.

2. BELEIDSKADER

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

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte(Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

‘De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).’

Toetsing ruimtelijke ontwikkelingen plangebied aan ladder voor duurzame verstedelijking:

Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Uit deze begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Met dit plan wordt voorzien in de mogelijkheid om bestaande woongebieden te herstructureren en nieuwe woningbouwlocaties in te richten.

Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de huidige woningen in de wijk Sluispolder vraagt om vernieuwing. Daarbij is het wenselijk om het woonmilieu te veranderen van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden en het aantal woningen van het type suburbaan compact te reduceren. Dit woonmilieu sluit beter aan bij de actuele woonwensen in Maassluis. Om dit te bewerkstelligen wordt door de herontwikkeling het aantal appartementen verminderd ten faveure van grondgebonden eengezinswoningen.

Per saldo zullen volgens de herstructureringsplannen op diverse herontwikkellocaties in Sluispolder West (zoals verbeeld in onderstaande afbeelding) circa 570 woningen worden gesloopt en zullen circa 390 woningen worden teruggebouwd en een aantal gerenoveerd.

De opgave is opgenomen in de Structuurvisie 2012-2025 en de Woonvisie 2016-2020. Tevens is deze met gemeenten in de regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland afgestemd via de regionale woonvisie en via regionale bouwafspraken i.c. via 'Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020'.



Afbeelding herontwikkellocaties (bron: www.sluispolder-west.nl)

Op grond van vorenstaande wordt vastgesteld, dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?

Het voornemen tot herstructurering van bestaande woningbouwlocaties wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied van Maassluis. Hiermee is geen nieuw ruimtebeslag buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde en wordt voldaan aan de tweede trede, waardoor toetsing aan de derde trede niet aan de orde is.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verdrag van Malta, Nota Belvédère en modernisering monumentenzorg

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1992 is het Verdrag van Malta (ook wel de conventie van Valletta genoemd) door Nederland ondertekend en in 1998 geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt.

- **Rijksmonumenten**

Binnen het bestemmingsplangebied is een drietal rijksmonumenten aanwezig. Het betreft:

1. Wippersmolen, Wipperspark ong. ;
2. Molenaarshuisje bij de Wippersmolen, Wipperspark ong.;
3. De Ridderhof, Sportlaan 2.

Het Rijksinstituut voor Cultureel Erfgoed geeft voor deze rijksmonumenten de volgende omschrijving c.q. waardering mee:

Ad. 1 Wippersmolen:

Poldermolen van de Sluispolder. Ronde stenen grondzeiler uit 1726.

Ad. 2. Molenaarshuisje bij de wippersmolen:

Klein, vrij gelegen molenaarshuis, behorende bij oostelijk hiervan gesitueerde molen uit 1726, in het midden van de negentiende eeuw, parallel aan en deels op het dijktaalud gebouwd, in een sobere streekeigen bouwtrant.

Op een rechthoekig plattegrond in wit gepleisterde baksteen opgetrokken molenaarswoning. De woning, met een langsegevel parallel aan de dijk, telt één bouwlaag en een zadeldak onder een met rode pannen gedekt zadeldak. De voor- en achtergevels hebben een brede bakgoot op geprofileerde houten gootklossen. De kopse oost- en westgevel hebben langs de dakrand brede gedecoreerde waterborden op houten klampen en in de nok een makelaar. De kozijnen van de deuren en vensters zijn van hout. De lange voor- en achtergevels zijn behalve een eenvoudige houten deur geheel blind uitgevoerd.

De oostelijke zijgevel is als uitzondering, boven een hoge gepleisterde plint uitgevoerd in donkerrode baksteen in kruisverband en heeft aan de noordzijde een houten aanbouw van één bouwlaag onder een lessenaarsdak met aan de zuidzijde een houten deur.

De gevel heeft links een hoog venster met zesledige roedenverdeling en in de nok een klein rechthoekig blindvenster, beiden met een rechte gemetselde rollagen. Tussen de bouwlagen bevinden zich twee muurankers.

De westelijke zijgevel heeft op de begane grond een klein tweeledig venster en in de nok een rondboogvenster met stalen roedenverdeling. De makelaar wordt bekroond door een ijzeren windvaantje. Eenvoudig laat negentiende-eeuws molenhuis deels gesitueerd op het dijktaalud van de Wipperskade, als historisch-functioneel onderdeel van de achterliggende achttiende-eeuwse molen, van algemeen belang vanwege de situationele, cultuurhistorische- en ensemblewaarde.

Ad. 3 De Ridderhof

"De Ridderhof", voormalige boerderij met trapgevel, geblokte ontlastingsbogen en oorspronkelijke deuroplijsting, gedateerd 1658. Gerestaureerd ca. 1963 en voordien genaamd: Hoeve Bornsluis.

- **Archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden**

Archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn in het plangebied enkel aan de orde op basis van de gemeentelijke waardering van gebieden in het 'Archeologiebeleid 2015'.

- **Borging belangen vanwege archeologische en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan:**

In het bestemmingsplan worden de archeologische en cultuurhistorische waarden van gebieden geborgd door middel van dubbelbestemmingen en daarmee verband houdende regels voor bouwen en gebruik van gronden.

Ten aanzien van de rijksmonumenten is in de regels voorzien in een specifieke regeling ten aanzien van bouwen. De regeling is gekoppeld aan in het plan opgenomen specifieke functieaanduidingen. De rijksmonumenten komen voor in de bestemmingen 'Bedrijf – nutsvoorziening' en 'Horeca'. De regels borgen dat bestaande (rijksmonumentale) bebouwing conform bestaande situatie worden behouden.

Europese Kaderrichtlijn Water / Nationaal Waterplan

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

Het Rijksbeleid met betrekking tot het aspect 'water' is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit beleidsdocument is opgesteld op basis van de Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Sociaal rijksbeleid

Het sociaal rijksbeleid betreffende de decentralisaties in het sociaal domein is geen onderdeel van de SVIR / Barro en daarmee geen vastgesteld specifiek ruimtelijk rijksbelang. Het sociaal rijksbeleid gaat uit van het langer zelfstandig wonen. Verzorgingshuizen worden/zijn gesloopt of omgebouwd naar verpleeghuis en het aantal beschermd wonen plekken wordt terug gebracht. Kwetsbare groepen worden geacht langer zelfstandig te blijven wonen met zonodig zorg aan huis of in de nabijheid. In opdracht van het Kabinet heeft het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen in dit verband onderzoek gedaan de wijze waarop gemeenten en woningcorporaties inspelen op de Rijksopdracht om langer zelfstandig wonen met zorg nabij mogelijk te maken. Het rapport "Van tehuis naar thuis" is 24 maart 2016 uitgereikt aan de Ministers Blok en Van Rijn.

De Woningwet 2015 geeft hierbij wel specifiek aan wat de kerntaak van woningcorporaties is. De hoofdstukken passend toewijzen, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid zijn van belang bij de ontwikkeling van de woningbouw. En sluiten aan bij het sociaal Rijksbeleid. Daarnaast biedt de Woningwet 2015 gemeenten de mogelijkheid een Woonvisie vast te stellen en prestatie afspraken te maken met woningcorporaties.

Algehele conclusie rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen specifieke belangen vanuit rijksbeleid aan de orde, welke doorwerking kennen naar dit bestemmingsplan. Voldaan wordt aan de algemeen geldende eisen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030

vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het projectgebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen.

Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 in een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgestelde Waterplan Zuid-Holland is het provinciaal waterbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan

vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam.

Daarnaast vindt de voorgenomen herontwikkeling plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking in § 2.1) en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2025 en bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen en werken. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 17 april 2012 de Structuurvisie 2012-2025 vastgesteld. De in 2007 vastgestelde Gebiedsvisie heeft hiervoor als basis gediend. De structuurvisie vormt dan ook het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Hierbij geeft de bijbehorende visiekaart het globale streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Maassluis weer. De structuurvisie is daarmee een belangrijk instrument voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt in het hoofdstuk 'Integraal stedelijk functieprogramma' gesteld, dat de gemeente taken heeft om:

1. te zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben en dat nieuwbouw aanvullend is;
2. de specifieke vraag van woningzoekenden waar mogelijk met potentiële kopers/huurders in kaart te brengen;

3. qua woonmilieu en vraag kansrijke projecten te versterken met gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen.

Binnen Maassluis is een overschot van het suburbane compacte woonmilieu. Gestreefd wordt naar een meer gevarieerd aanbod en gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. Het gaat hierbij om een nieuwbouwprogramma van zo'n 3.750 woningen voor de komende jaren, waartegenover een sloopprogramma van circa 1.000 woningen staat.

In de structuurvisie en het bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma wordt concreet ingegaan op de herstructurering van de wijk Sluispolder-West. Aan deze herstructurering wordt een aantal uitgangspunten gekoppeld. Zo is het wenselijk om het woonmilieu aan de noordrand te veranderen van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden. Dit kan gerealiseerd worden door het aantal appartementen te verminderen ten faveure van grondgebonden eengezinswoningen. Aan de zuidrand kan het accent gelegd worden op appartementen in hofjes, zodat het woonmilieu 'stedelijk rustig' ontstaat. In totaal beslaat het programma zo'n 500 woningen. Daarnaast is het wenselijk om een nieuw schoolgebouw in te passen.

Woonvisie 2016

In de woonvisie legt de gemeente de ontwikkelrichting voor het beleidsterrein Wonen vast. De Woonvisie doet dus uitspraken over de gehele gemeente Maassluis en alle inwoners en woningzoekenden. Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente Maassluis voor ogen staat in de jaren 2015 – 2020, voortbouwend op drie documenten:

- het coalitieakkoord 2014-2018.
- de ruimtelijke structuurvisie 2012-2025 met de uitwerking van het beleidsveld wonen.
- de afspraken voor de subregio "Waterweg" uit de Woonvisie 2014-2020 van de gemeenten uit Stadsregio Rotterdam, waarmee de afstemming wordt gelegd met het ruimtelijk beleid en het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen door de gemeente op het beleidsterrein wonen.

De gemeente Maassluis heeft drie uitgangspunten voor het woonbeleid in de jaren 2015 - 2020. Zij zijn afgeleid van de hierboven genoemde documenten. Bij de uitwerkingen die we in de volgende hoofdstukken aan onze woonvisie geven staan deze uitgangspunten steeds centraal:

- *Maassluis voor iedereen*
Maassluis wil aantrekkelijke gemengde wijken voor zowel jong, oud, rijk als arm. Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.
- *Maassluis bij de tijd*
De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van de stad. Ook in deze veranderende tijden wil Maassluis blijven werken aan de toekomst. Dat verhoogt de toekomstwaarde van de stad als aantrekkelijke woonplaats en zorgt dat de leefbaarheid in de wijken goed is. De economische omstandigheden zijn een reden om te zorgen voor een optimale afstemming van woningbouwvraag en –aanbod, niet voor uitstel of afstel.
- *Maassluis biedt een wooncarrière*
Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt, het is belangrijk dat ieder die woont of wil wonen in Maassluis een woning kan vinden die bij hem of haar past. Als de behoeften verschuiven moet het mogelijk zijn om een andere passende woning te vinden.

De hoofdlijn van beleid voor de komende vier jaar is in de kern: behouden van de betaalbare voorraad bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming.

Beleidsvisie Woonservicezones in Maassluis (2008)

De Beleidsvisie woonservicezones gaat uit van 3 woon-zorg/service zones in Maassluis. Centrum/Sluispolder is daarin de derde te ontwikkelen zone. Maassluis heeft te maken met een groot aantal ouderen en een sterke dubbele vergrijzing. In Sluispolder West is deze groep sterk vertegenwoordigd door de aanwezigheid De Tweemaster, Schuurhof en de Vliet.

In de sociale structuurvisie komt de wijk Sluispolder in vele opzichten naar voren als buurt met veel vraag en ondersteuning (WMO verstrekkingen, uitkeringen). Het betreft een sociaal zwakke wijk. Bij de herontwikkeling van de wijk zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

In opdracht van de Stadsregio Rijnmond heeft Tympaan Instituut voorts onderzoek gedaan naar de woningvoorraad en te verwachten (zorg) behoefte. In dit onderzoek is ook de regio NWN waaronder Maassluis opgenomen. Hierin komt naar voren dat Maassluis in basis beschikt over voldoende woningen (koop en huur) die geschikt kunnen zijn/worden gemaakt om langer zelfstandig wonen met zorg aan huis mogelijk te

maken. In de herontwikkeling van de wijk zal ook daar aandacht voor moeten zijn.

Sociale visie Maassluis (2013)

De essentie van de sociale visie is dat Maassluis een aantrekkelijke gemeente wil zijn voor alle inwoners. De basis hiervoor is sociale kwaliteit en actief burgerschap is. Verwacht wordt dat als duidelijk is dat de gemeente zich samen met andere partijen maximaal inzet om te zorgen dat het goed leven is in Maassluis, de bereidheid van inwoners om te investeren in de kwaliteit van de samenleving ook groter zal zijn. De gemeente ziet zichzelf als regisseur en toezichthouder. De gemeente heeft een inhoudelijke visie op het sociaal domein en veranderingen daarin. Gewerkt wordt vanuit een breed sociaal domein waar ook de fysieke omgeving en het veiligheidsdomein deel van uitmaken en streven naar meer gezamenlijkheid in de uitvoering.

Die visie is leidend voor de inzet van gemeente en partners. We werken samen aan maatschappelijke opgaven. Om de sociale kwaliteit van Maassluis in de toekomst goed te houden, zijn vijf uitgangspunten geformuleerd:

1. Duurzaamheid
2. Benutten van eigen kracht
3. Actief burgerschap
4. De vraag centraal
5. Gebiedsgericht werken

Vanuit gebiedsgericht werken wordt specifiek benoemd het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in Sluispolder West.

Richtinggevend Kader herstructureringsplannen

Sinds 2009 is sprake van een projectorganisatie die zich richt op de herstructurering van ondermeer de wijk Sluispolder-West. Hierin is zowel de gemeente Maassluis als de Stichting Maasdelta Groep vertegenwoordigd. Deze organisatie is gestart met visievorming.

Op 8 juli 2014 heeft de gemeenteraad van Maassluis een besluit genomen over het Richtinggevend Kader voor de herstructureringsplannen woonwijk Sluispolder West (en de Vliet). De herstructurering wordt door de gemeente en woningcorporatie Maasdelta in onderlinge samenwerking uitgevoerd.

Sluispolder-West Maassluis; stedenbouwkundige uitwerking

Ten behoeve van een verdere uitwerking van het richtinggevend kader voor Sluispolder – West is het document 'Sluispolder-West Maassluis; stedenbouwkundige uitwerking' d.d. 15 juli 2014 opgesteld. Het betreffende document is integraal als bijlage bij de planregels gevoegd.

Dit document heeft als doel om richting te geven aan de voorziene transformatie, zodat uiteindelijk een tuindorp ontstaat. Een wijk die de intimiteit en identiteit van het dorp combineert met een ruime, groene opzet en ambachtelijke, hoogwaardige architectuur. In dit document zijn enkele beeldkwaliteitscriteria beschreven, die als basis dienen voor dit bestemmingsplannen en nadere beeldkwaliteitsplannen.

Economische visie Maassluis 2015 – 2025

Maassluis heeft op 1 december 2015 de 'Economische visie Maassluis 2015- 2025' vastgesteld. In deze visie wordt een beeld geschetst van de economische ontwikkelingen in de regionale economie, gekoppeld aan de lokale ambities van Maassluis. Dit wordt uitgewerkt in een activiteitenprogramma Economie 2015 – 2018. Hierbij worden ook de (mogelijke) relaties gelegd met de ambities en activiteiten van de Agenda Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Om de economische potenties van Maassluis binnen de regio verder uit te nutten wordt de komende jaren ingezet op:

- Ontwikkelen en integreren Citymarketing;
- Het uitbreiden van de toerisme-economie;
- Behouden en faciliteren van de huidige economische bedrijvigheid;
- Scheppen van nieuwe werkgelegenheid met extra aandacht voor innovatieve bedrijven;
- Uitbreiding van de zorgeconomie;
- Optimalisatie winkelveorzieningen;
- Het verbeteren van de huidige bedrijfsterreinen en;
 - Acquisitie van bedrijven op nieuwe en huidige bedrijfsterreinen met als doel de versterking van de economische aantrekkelijkheid en het functioneren van het bedrijfsleven van Maassluis.

Welstandsnota 2012

Als uitgangspunt voor het welstandsbeleid geldt, dat Maassluis zoekt naar evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Zo vormt in het historisch centrum, langs doorgaande wegen, aan karakteristieke panden en bij nieuwe locaties een hoge beeldkwaliteit als uitgangspunt; welstand moet hier bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de oudere woongebieden, bedrijventerreinen en grote delen van de glastuinbouw stelt Maassluis zich terughoudend op en wordt waar mogelijk ruimte gelaten voor particulier initiatief.

Binnen Maassluis worden drie verschillende welstandsniveaus onderscheiden, te weten 'gewoon', 'bijzonder' en 'beschermd'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied met het niveau

'gewoon'. Hier is het beleid gericht op het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven.

Daarnaast is Maassluis opgedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij het plangebied behoort aan deelgebied 6 'Sluispolder en Vogelbuurt' en deelgebied 14 'Groen en Parken'.

Deelgebied 'Sluispolder en Vogelbuurt'

Het beleid is hier gericht op het beheer van rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Aandacht wordt geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in architectonische uitwerking en materiaalgebruik. Gebouwen dienen deel uit te maken van een stedenbouwkundig patroon en gericht te zijn op de belangrijkste openbare ruimte. Gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie hebben.

Deelgebied 'Groen en Parken'

Groen en parken zijn gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden. Aandacht zal hierbij worden geschonken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Notitie Snoeien doet Bloeien

In Maassluis is sprake van een overschot aan basisschoollokalen. Om te komen tot een zo optimaal mogelijk aanbod van onderwijsvoorzieningen is gestart met het traject 'Snoeien doet Bloeien'. De hiervoor noodzakelijke maatregelen zijn beschreven in de gelijknamige notitie, die op 26 november 2013 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Hiertoe is de kern Maassluis opgedeeld in drie deelgebieden.

In betreffende notitie wordt concreet ingegaan op in het bestemmingsplan 'Sluispolder West, fase 1' geprojecteerde schoolgebouw. Betreffend vastgesteld bestemmingsplan wordt meegenomen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen voor Sluispolder en is als zodanig onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Betreffende school dient ter vervanging van de huidige twee locaties van het Spectrum aan de Fenacolijslaan (buiten het plangebied) en de G.A. Brederolaan (binnen het plangebied). Hierbij wordt uitgegaan van een gebouw met tien lokalen op de hoek van de G.A. Brederolaan en de Guido Gezellestraat. De gymvoorziening is in de planvorming van 'Sluispolder-West, fase 1' meegenomen, waarbij is uitgegaan van de

realisatie van een sportzaal. Een sportzaal is groter dan een gymlokaal en geeft daarmee meer gebruiksmogelijkheden. De locaties aan de Fenacolijslaan (buiten het plangebied) en Brederolaan (binnen het plangebied) komen in dit verband (deels) vrij voor planvorming binnen een grotere gebiedsontwikkeling of herstructurering. Voor de locatie aan de Brederolaan is in dit verband een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Wegenstructuurvisie (2010-2025)

In de wegenstructuurvisie Maassluis zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025. Uit deze visie blijkt, dat het wegennet van Maassluis, zonder uitbreiding met nieuwe infrastructuur, maar wel met het toepassen van enkele benuttings- en aanpassingsmaatregelen, voldoende capaciteit biedt om de effecten op het verkeer van de nu bekende ontwikkelingen tot 2025 te kunnen verwerken.

Hoewel sprake is van een stijging van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

Het college van burgemeester en wethouders heeft in februari 2013 de beleidsregels "Parkeren Maassluis 2012" vastgelegd. In deze beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwplannen. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen, op welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden. In dit bestemmingsplan zijn de uit betreffend beleid voortvloeiende parkeernormen vervat in de regels van het plan. Specifiek vanwege het onderlinge verband tussen ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk Sluispolder – West en daarmee verband houdende parkeerbalansberekening, is voor de wijzigingsbevoegdheden die betrekking hebben op de ontwikkellocaties aan de P.C. Hoofthoofdlaan aantallen parkeerplaatsen voorgeschreven, waarin minimaal moet worden voorzien.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 (Hoogheemraadschap) / Waterplan Maassluis 2008-2015

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit document staan de ambities voor deze periode. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam

waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

In samenwerking met het hoogheemraadschap is het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Maassluis 2008-2015. Hierin is opgenomen hoe Maassluis zich voorbereidt op toekomstige klimaatsveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd kan worden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de wensen en eisen uit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast wil Maassluis met dit waterplan gestalte geven aan de wens om het water meer te beleven en de natuurlijke omgeving te versterken, ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Om dit te realiseren is in het waterplan een maatregelenpakket opgenomen.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2014 – 2018), waarin de resterende maatregelen uit het waterplan zijn meegenomen, geeft aan wat nodig is op het gebied van rioolbeheer en- onderhoud en welke inspanningen gedaan moeten worden in Maassluis. Daarnaast wordt zo optimaal mogelijk inzet gepleegd ter beperking van de milieubelasting en om lozingen zo schoon mogelijk aan te leveren bij de zuiveringsinstallaties in samenwerking met andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap van Delfland. Waterbezwaar dat ontstaat door ontwikkelingen moeten lokaal worden opgelost. Randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het GRP 2014 – 2018. Het Basisrioleringsplan (BRP) en het Waterplan zijn onderdeel van het GRP.

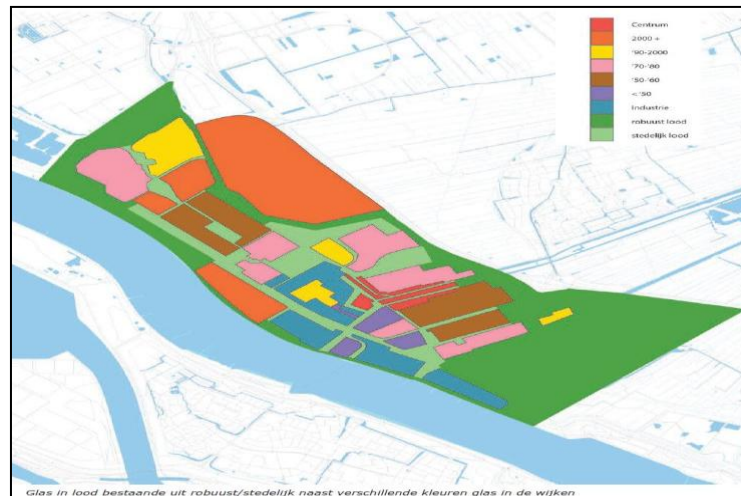
Visie Openbare Ruimte 2030 (inclusief actualisatie groenstructuurplan)
Algemeen:

In 2015 heeft de raad van de gemeente Maassluis de Visie openbare Ruimte 2030 (VOR) vastgesteld. Deze visie geeft de kaders voor de komende 15 jaar voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in Maassluis, zodat deze meer in onderlinge samenhang wordt ontwikkeld en beheerd. Tevens is het groenstructuurplan uit 2001 (inclusief herziening in 2004) geactualiseerd met dit document.

Opgave:

De visie formuleert een opgave voor de openbare ruimte.

De opgave is om de openbare ruimte door te ontwikkelen tot een openbare ruimte met een sterk 'eigen gezicht' die aansluit op de actuele wensen van de samenleving en betaalbaar is. randvoorwaarde en uitgangspunt bij de gehele openbare ruimte is dat deze schoon, heel en veilig is. De openbare ruimte moet fysiek maar ook sociaal veilig zijn. Dit stelt eisen aan ontwerp en beheer. De visie pleit voor een duurzaam raamwerk met daarbinnen elementen die zich relatief eenvoudig laten aanpassen, stabiel op hoofdlijnen, flexibel naar invulling.



Afbeelding: typering openbare ruimten volgens het 'glas in lood' principe.

De VOR kent verschillende typering van de openbare ruimte, zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven. De typering van de openbare ruimte is volgens het principe 'glas in lood' geduid.

Het lood:

Het groen en het blauw van Maassluis worden ontwikkeld tot een hecht, continu en samenbindend raamwerk. 'Het lood' is daarmee de collectieve drager van de groen/blauwe kwaliteit van Maassluis en is dan ook het areaal waar de gemeente primair verantwoordelijk voor is de kwaliteit bewaakt en garandeert. Het raamwerk heeft maat, is stoer en robuust en kan zich duurzaam en krachtig ontwikkelen. In het 'robuuste lood' zijn soberheid en eenvoud trefwoorden en heeft het een meer natuurlijke uitstraling. Het 'stedelijk lood' is dunner en vaak gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur. De Laan 1940-1945 is hiervan een goed voorbeeld. Het heeft een meer cultureel karakter en zeker in situaties waar veel mensen 'dit lood' passeren, is ruimte voor een verbijzondering in de vorm van extra kleur en fleur.

Het glas:

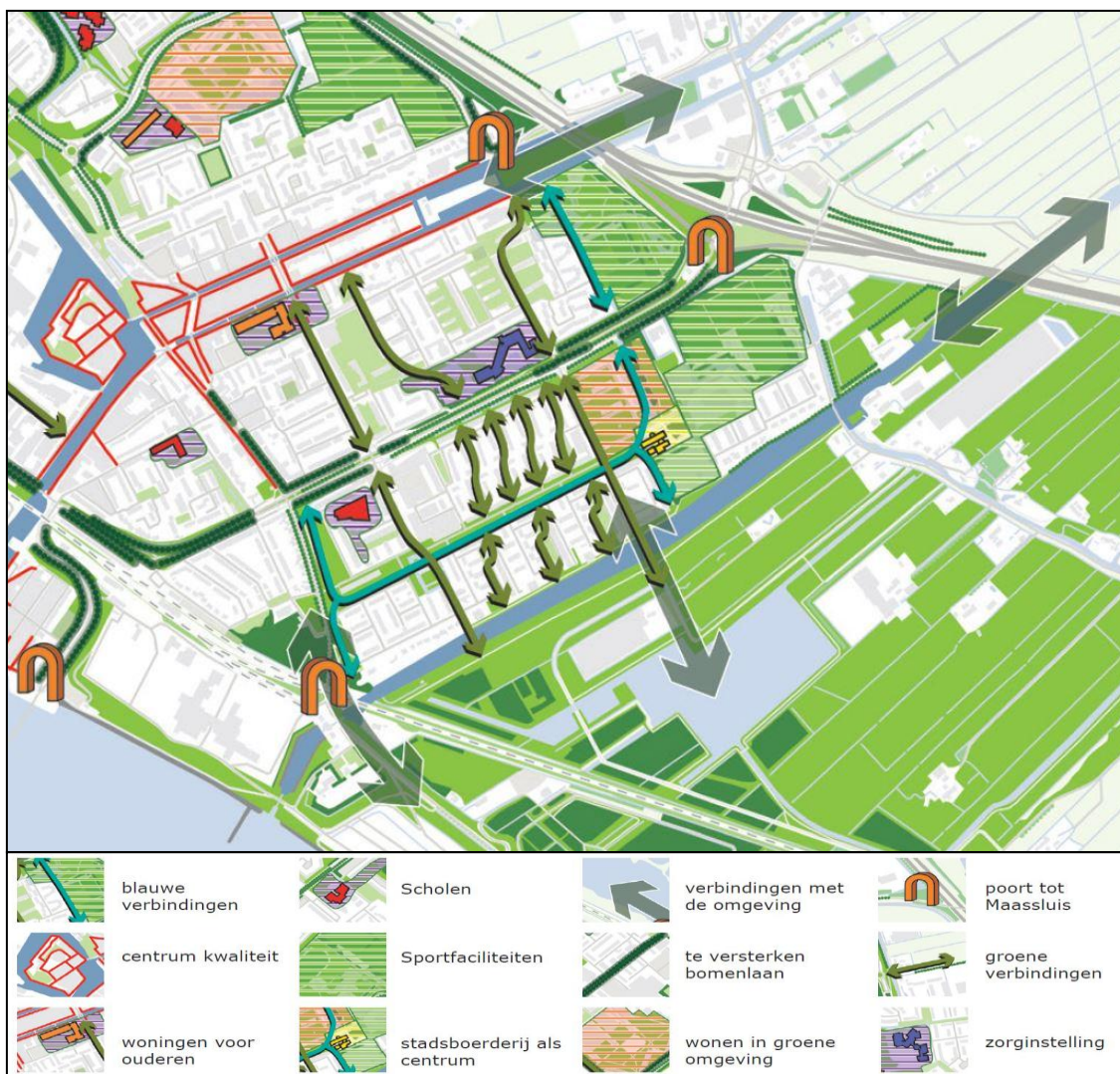
Het glas wordt gevormd door de woon- /werkgebieden binnen het lood. Hier prevaleert het woongenot en de werkomgeving. Het glas kent daarmee een grotere dynamiek en is meer frequent aan ingrepen onderhevig. Anders dan in 'het lood' is in 'het glas' ruimte voor participatie in de openbare ruimte. Participatie heeft hier uitsluitend tot doel een grotere betrokkenheid te bereiken, sociale binding te versterken. Daarbij kan participatie leiden tot additionele kwaliteit, waarbij bewoners een 'plus' zetten op de basis die de gemeente realiseert.

Groenstructuurplan:

De visie herdefinieert helder het groenstructuurplan. De groenstructuur is een samensmelting van verschillende groenelementen en delen die tezamen bijdragen aan het robuuste en stedelijke groene raamwerk binnen Maassluis. Op detailniveau is het groenstructuurplan meer flexibel zonder dat daarbij het groen in oppervlakte verkleind wordt. Bepalend voor de hoofdgroenstructuur zijn de samenhang en continuïteit. Om de samenhang en continuïteit te versterken is het van belang meer verbindingen binnen de groenstructuur te maken.

Routes

Maassluis kent verhoudingsgewijs veel openbare ruimte, maar de samenhang is beperkt. Om de samenhang te versterken worden gekoppeld aan het raamwerk doorgaande routes ontwikkeld die de verschillende groengebieden binnen Maassluis met elkaar en met de natuur- en recreatiegebieden verbinden.



Afbeelding: visiekaart openbare ruimte 2030 (deel sluispolder en omgeving)

In bovenstaande visiekaart zijn de ambities voor het gebied Sluispolder verbeeld. Hieruit blijkt onder andere dat wordt ingezet op het versterken van groene noord- zuid verbindingen en stad – land verbindingen zoals bij de Vermeerlaan. De Vermeerlaan vormt de Stad-landverbinding naar het recreatiegebied in de Aalkeetpolder

Motie "Bomen in de Stad"

Op 6 november 2013 heeft de gemeenteraad unaniem de motie "Bomen in de Stad" aangenomen. Met deze motie wordt beoogd om het aantal bomen in Maassluis niet te laten afnemen. Het college van burgemeester en wethouders is dan ook verzocht om de herplantverplichting aan te scherpen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor iedere gekapte boom er minimaal één teruggeplaatst dient te worden. Bij herplanting dienen niet alleen snelgroeiers, maar ook kwalitatief hoogwaardige

bomen ingezet te worden. Deze verscherpte herplantplicht wordt opgenomen in het nieuwe groenstructuurplan.

Archeologiebeleid Maassluis

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 16 april 2013 het Archeologiebeleid Maassluis 2013 vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het gemeentelijk grondgebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Op 19 mei 2015 is een geactualiseerde versie van het Archeologiebeleid Maassluis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze actualisatieslag heeft tot enkele wijzigingen op de waarden- en verwachtingenkaart geleid. Voor de doorvertaling van dit geactualiseerde beleidsdocument naar dit bestemmingsplan wordt verwezen naar § 4.7.

Duurzaamheidsvisie Maassluis (2012-2015)

Maassluis is een stad waar mensen wonen, werken en recreëren. Het is een stad waar veel gebeurt op lokaal niveau. De gemeente kiest daarom om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Profit (welvarendheid), of volgens het coalitieakkoord 'sociale, financiële en duurzame doelstellingen' die in een harmonieuze wijze gecombineerd gelijktijdig dienen te worden gehaald. Maassluis heeft daarom duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een CO₂- neutrale stad in 2040. Hierbij wordt ingezet op een lager energieverbruik en op meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. Hiervoor zet de gemeente in op haar eigen organisatie en op het stimuleren van duurzaamheid bij bedrijven en burgers.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een beheersregeling voor de bestaande toestand van de wijk Sluispolder en wordt voorzien in een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen die voortvloeien uit de herstructureringsopgave voor de wijk Sluispolder-West. In het kader van de herstructurering worden de aanwezige appartementen gesloopt, waarna overwegend grondgebonden eengezinswoningen worden teruggebouwd. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten die de structuurvisie stelt aan de herstructurering van de wijk. De planopzet volgt voorts het kader als neergelegd in de stedenbouwkundige uitwerking, die de basis van dit bestemmingsplan vormt.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plan. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Maassluis.

3.1. Omgeving en huidig gebruik

Hoofdstructuur Sluispolder

De hoofdstructuur van Sluispolder is gebaseerd op de ligging tussen de Boonervliet (grens van Sluispolder-Oost) en de Zuidvliet (grens van Sluispolder-west). De bebouwings- en stratenstructuur lopen hier overwegend evenwijdig aan of loodrecht op. Een centrale verkeersader wordt gevormd door de 'Laan 1940-1945', welke Sluispolder verdeelt in Sluispolder-Oost en Sluispolder-West en welke de ontsluiting vormt van Sluispolder op de A20 en de binnenstad.

Sluispolder staat overwegend ten dienste van de woonfunctie, waarbij het woongebied hoofdzakelijk bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen en appartementengebouwen. De appartementsgebouwen bestaan uit drie tot vijf bouwlagen. Her en der in de wijk zijn kleinschalige (maatschappelijke, gemengde, detailhandels- en bedrijfs-) functies aanwezig. Een diversiteit aan functies is met name te vinden in Sluispolder –Oost. In Sluispolder-West zijn, naast de functie wonen, met name maatschappelijke functies te vinden. In Sluispolder West is voorts langs de rijksweg A20 het Wipperspark gelegen met grootschalig groen en maatschappelijke en sportvoorzieningen. In Sluispolder Oost zijn grenzend aan de Korte buurt sportvelden, een schietvereniging en een zwembad gesitueerd.



Afbeelding : Laan 1940 -1945

Structuur Sluispolder - West

De wijk Sluispolder-West wordt globaal begrensd door de wegen Laan 1940-1945, P.C. Hooftlaan en rijksweg A20, evenals door de waterloop Zuidvliet. Deze boezemwatergang vormt een historische verbinding van de Nieuwe Waterweg naar het achterland. De wijk grenst direct aan de noordoostzijde van de oude binnenstad. De relatie tussen de binnenstad en de wijk is door naoorlogse ingrepen verstoord. Met name de aanleg van de P.C. Hooftlaan werkt als een barrière. Naast de hoge verkeersintensiteit is ook het karakter van de doorbraak nog steeds zichtbaar in onaffe zijgevels en restgebieden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de wijk te verdelen in drie verschillende zones. Zo vormt het gebied tussen de Monseigneur W.M. Bekkerslaan en de Zuidvliet de Vlietzone. Uiteindelijk moet dit gebied een karakter krijgen dat aansluit bij de historische binnenstad: een fijnmazige, pandsgewijze verkaveling. Momenteel bevinden zich in deze zone nog diverse maatschappelijke voorzieningen en andere grootschalige gebouwen.

De bebouwing langs de P.C. Hooftlaan maakt onderdeel uit van de stadsentree. Deze bebouwing vormt de overgang tussen de compactere naoorlogse stadsvernieuwing tegen het centrum en het groene Sluispolder-West. De bouwblokken zijn hier wat grootschaliger en stedelijker. De overige gronden binnen de wijk behoren tot het tuindorp met deels kenmerkende architectuur, zoals bij het Wipperspark. De structuur wordt hier grotendeels bepaald door het aanwezige groen.



Afbeeldingen: MGR. W.M. Bekkerslaan -P.C. Hooftlaan (linksboven), G.A. Brederolaan (rechtsboven), Da Costaplein (linksonder), Wipperspark (rechtsonder)

Structuur Sluispolder Oost

De wijk Sluispolder-Oost is gelegen tussen de Boonervliet, de dijk waarop de Prinses Julianalaan ligt, de Laan 1940-1945 en de Kortebuurt. Deze vier elementen vormen ieder op hun eigen wijze een duidelijke begrenzing van de wijk. De wijk wordt grotendeels ontsloten door de route Mesdaglaan/ Rembrandtlaan/ Vermeerlaan, die op een tweetal punten aantakt op de Laan 1940-1945 en een ring door de wijk vormt. [De Vermeerlaan wordt hierbij tevens gezien als de Stad-landverbinding naar het recreatiegebied in de Aalkeetpolder.](#)

De wijk Sluispolder-Oost kenmerkt zich door de ruime aanwezigheid van groen en water. De structuur van het groen en water sluit aan bij en versterkt de hoofdstructuur van de wijk. De groenstrook tussen de Jeroen Boschstraat/Scorelstraat en de sportvelden verdeelt de wijk in een noordoostelijk en een zuidwestelijk deel. Het noordoostelijk deel wordt door de Sportlaan verdeeld in een zuidelijk en een noordelijk deel. Het noordelijk deel is groen en vrijwel onbebouwd en bestaat grotendeels uit sportvelden. Het zuidelijk deel bestaat grotendeels uit woningbouw. Deze woningen zijn deels rijenwoningen die haaks op de Sportlaan staan en deels vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen die langs de rand van het plangebied gerealiseerd zijn. Tussen de woningen en de sportvelden bevindt zich het zwembad dat als een bijzonder, vrijstaand element in de ruimte is geplaatst.

De ontsluitingsring verdeelt het zuidwestelijk deel van de wijk in twee gebieden die elk hun eigen karakter hebben. Binnen de ring zijn rijenwoningen verkaveld rond hofjes. Het aanwezige groen in deze hofjes zorgt voor een hoge aantrekkelijkheid. Buiten de ring wordt de verkaveling vooral gekenmerkt door stempels van rijenwoningen en gestapelde woningen.

De positie van de gestapelde bebouwing is voornamelijk gekoppeld aan de structuurbepalende elementen, en wel langs de Laan 1940-1945, de dijk, de groenstrook tussen de Jeroen Boschstraat/Scorelstraat en de sportvelden en aan de wijkontsluitingsroute. De drie torenflats aan de Boonervliet vormen hierbij oriëntatiepunten in de wijk, welke zichtbaar zijn vanuit het landelijk gebied. De rijenwoningen zijn in een strokenverkaveling gebouwd, zodat ook achtertuinten aan de openbare ruimte grenzen. Groenstroken schermen deze achtertuinten af zodat de verschillende bouwwerken in deze tuinen aan het zicht worden onttrokken. De gestapelde bebouwing bestaat uit 5 bouwlagen en zijn haaks op de stroken eengezinswoningen gesitueerd. Deze bebouwing is ingepast in een groene omgeving.

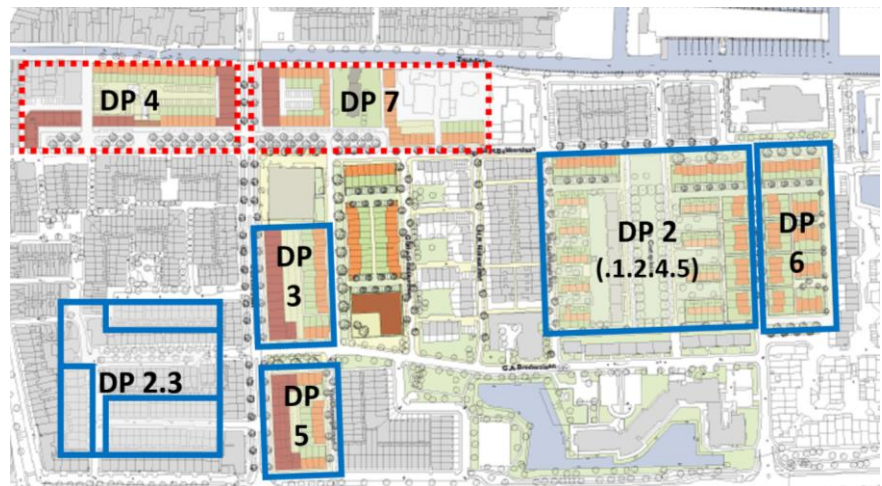


Afbeeldingen: Torenflats aan Boonervliet (linksboven), A. Brouwersstraat - Rembrandtlaan (rechtsboven), Paulus Potterstraat (linksonder), Rembrandtlaan (rechtsonder)

3.2. Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het vastleggen van de bestaande toestand van bouwen en gebruik van de Sluispolder. Voor de wijk Sluispolder West wordt tevens voorzien in een regeling die herstructurering mogelijk maakt.

De wijk Sluispolder-West stamt uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en voorzag in de naoorlogse woningbehoefte. De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de woningen in de wijk vraagt dringend om vernieuwing. Vandaar dat een herstructurering van de wijk is voorzien, waarbij de bestaande kwaliteiten worden versterkt en een duurzaam leefmilieu wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt het woonmilieu veranderd van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden. Dit wordt bereikt, door de aanwezige appartementen te slopen en hiervoor grondgebonden woningen terug te bouwen. Dit leidt er ook toe, dat door de herstructurering uiteindelijk minder woningen in de wijk aanwezig zullen zijn.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan herstructurering Sluispolder West

De herstructurering van de wijk Sluispolder-West wordt gefaseerd uitgevoerd. Onderdeel van het plan vormt de overname van de planologische regeling van 'Sluispolder West, fase 1' waarin grondgebonden woningen en een schoolgebouw mogelijk wordt gemaakt in de omgeving van de Guido Gezellestraat en de G.A. Brederolaan.

Voorts vormt de rechtstreekse bestemming voor de herstructurering van het Da Costaplein en omgeving onderdeel van het plan. Aan het Da Costaplein maakt gestapelde woningbouw ruimte voor grondgebonden woningen en worden bestaande grondgebonden woningen vervangen door nieuwe woningen met meer kwaliteit.

Tenslotte worden twee gebieden aan de P.C. Hooftlaan, alsmede het woongebied ten oosten van de Bilderdijklaan én de Jacob Catsstraat eo, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid waarmee een herstructurering naar gestapelde woningen en grondgebonden woningen, of alleen grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat de verbeelding in onderling verband met de regels de kaders voor de ruimtelijke ontwikkelingen vormen. Betreffend kader is afgestemd op vigerende bestemmingsplanregelingen en het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan met een nadere uitwerking van de herstructurering is integraal als bijlage bij de regels gevoegd.

Het stedenbouwkundig plan vormt niet alleen het kader voor de herstructurering van bebouwing. Het geeft ook inzicht in de (al dan niet aan te brengen) structuur in de openbare ruimte. Zo is één van de groene 'speerpunten' voor Sluispolder-West het opwaarderen van de Mgr. W.M. Bekkerslaan als 'groene vliet' gelegen tussen de Vlietzone en het Tuindorp.

Voor rechtstreekse toekenning van bestemmingen voor ontwikkelingen aan het Da Costaplein is de parkeernorm afgestemd op het gemeentelijk parkeerbeleid..

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

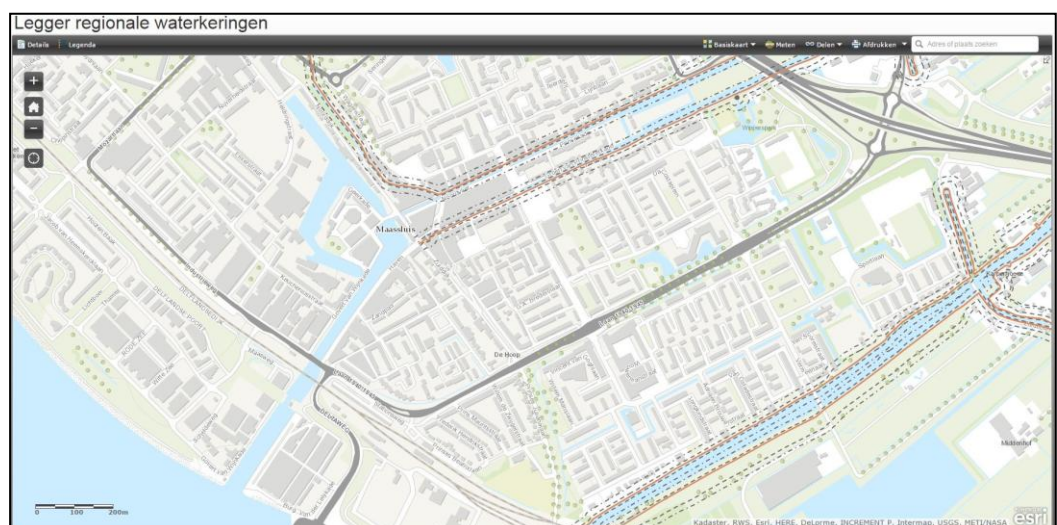
In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieu- aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1. Water

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

4.1.1. Beschrijving watersysteem

Het oppervlaktewater in de wijk Sluispolder maakt deel uit van een groter stelsel bestaande uit polder- en boezemwater. Dit boezemstelsel doorkruist heel Delfland, waarbij overwegend een waterpeil van 0,40 meter beneden NAP wordt aangehouden. De Zuidvliet en Boonervliet maken onderdeel uit van dit stelsel. Aan de Zuidvliet en Boonervliet zijn regionale waterkeringen met bijbehorende beschermingszones verbonden, waarvan de belangen in dit plan zijn geborgd middels een dubbelbestemming voor het dijklichaam en vrijwaringszone betreffende de beschermingszone.



Afbeelding: legger regionale waterkeringen (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

De waterbeheersing van het polderwater is verdeeld over 60 polders, die allemaal één of meerdere peilen hebben. Deze variëren van 0,60 meter boven NAP tot 6,30 meter beneden NAP. Het peil in de Sluispolder is afgestemd op de stedelijke functies en is gelegen op 2,05 meter beneden NAP. De polders lozen het water via gemalen op de boezem, die op zijn beurt het water weer loost op de Nieuwe Waterweg en de Noordzee. De Zuidvliet en Boonervliet lozen water via gemalen op de Nieuwe Waterweg.

In de wijk Sluispolder-West zijn van oorsprong hoge grondwaterstanden aanwezig. Vandaar dat actief bemalen wordt om de grond geschikt te houden voor bebouwing. Hierdoor is de drooglegging van het gebied ongeveer 2 meter. Bijna de gehele wijk is daarnaast voorzien van een gemengd rioolstelsel, waarbij het rioolwater tussen de G.A. Brederolaan en de Vondellaan van het lage naar het hoge stelsel gepompt wordt. Het rioolwater wordt met behulp van het rioolgemaal aan de Jokweg afgevoerd. Via het rioolgemaal aan de Vlaardingsedijk wordt het water getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Vlaardingen.

4.1.2. Wateropgave

Als gevolg van de herstructurering van Sluispolder West neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met ca. 6437m² (gebaseerd op de vastgestelde Stedenbouwkundige Uitwerking d.d. 15 juli 2014). Volgens de Watersleutel resulteert deze toename in verharding in een opgave voor extra waterberging van ca. 360 m³. Bij nadere uitwerking van deelplannen wordt de definitieve opgave bepaald, waarbij naast het verhard oppervlak tevens de bergingscoëfficiënten en eventueel andere vasthoudmaatregelen worden meegenomen.

Vooralsnog wordt ingezet op het creëren van extra bergingsmogelijkheden in samenhang met het bestaande oppervlaktewater in de Sluispolder. Op de verbeelding zijn de zoekgebieden aangegeven voor deze berging. De vereiste extra berging vanwege toename verhard oppervlak maakt onderdeel uit van een bredere aanpak voor het waterhuishoudkundig toekomstbestendig maken van de wijk. Daarbij worden ook effecten als het afkoppelen van regenwater en klimatologische veranderingen betrekken. Bij de aanpak is het huidige peil en de nu geldende maximale peilstijging maatgevend. Een harde randvoorwaarde is dat omliggende woon- en maatschappelijke bestemmingen geen nadelig effect mogen ondervinden.

In het geval er onvoldoende berging in het plangebied kan worden gerealiseerd zullen in overleg met het bevoegd gezag passende alternatieven worden toegepast.

Fasering

De herstructurering van Sluispolder West vindt gefaseerd plaats, zie onderstaande tabel en overzichtstekening.

Deelplan	Planologisch regime	Vergunning	Oplevering bouw	Saldo m2 verharding	Berging m3
2				+ 1717	+ 96
2.1 (J.Luykenstr.)	<i>Directe bouwtitel</i>	2016	2017	+ 332	+ 18
2.2 (Da Costapl.)	<i>Directe bouwtitel</i>	2017	2018	+ 1553	+ 87
2.3 (Catsstr. e.o.)	<i>Wijzigingsplan</i>	2018	2019	+ 0	+ 0
2.4 (Bilderdijkln.)	<i>Directe bouwtitel</i>	2018	2019	+ 567	+ 32
2.5 (Bekkersln.)	<i>Directe bouwtitel</i>	2019	2020	- 736	- 41
3 (P.C. Hooftln.)	Wijzigingsplan	2018	2019	+ 1660	+ 93
5 (P.C. Hooftln.)	Wijzigingsplan	2021	2023	+ 1268	+ 71
6 (Bilderdijkln.)	Wijzigingsplan	2022	2023	+ 2946	+ 165
7 (Vlietlocatie)	Separaat bestemmingsplan	2023	2024	- 1154	- 65
tot				+ 6437	+ 360

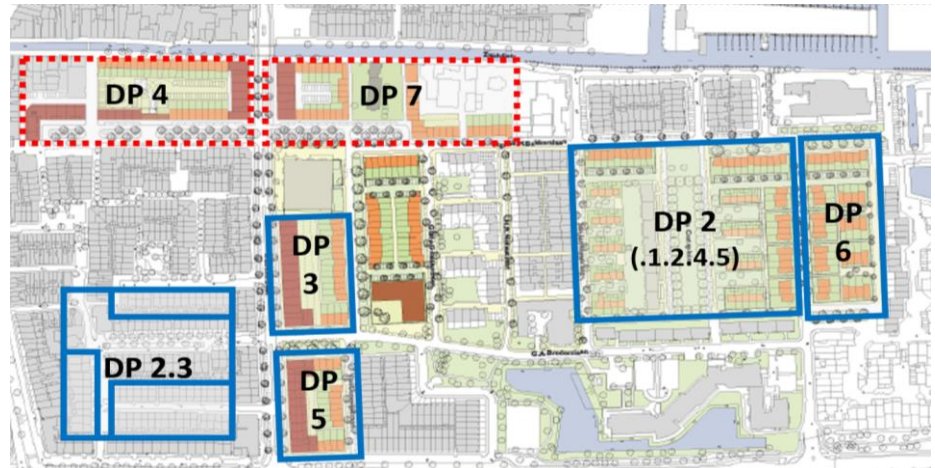
Jaartallen zijn een inschatting op basis van de meest recente sloopplanning (wijzigingen voorbehouden)

Deelplan 4 (zie onderstaande overzichtstekening) is gelegen buiten het bestemmingsplangebied/peilgebied en om die reden niet in de tabel opgenomen. . Deelplan 7 ligt binnen het peilgebied Sluispolder, maar buiten het bestemmingsplangebied.

Het uitgangspunt is dat de realisatie van waterberging gelijktijdig oploopt met ieder deelplan. Het voorbereidingsproces voor de aanpak waterhuishouding Sluispolder is inmiddels gestart. In verband met de benodigde tijd voor onderzoek, uitwerking, omgevingscommunicatie en de vereiste besluitvorming wordt het eerste deel van de bergingsopgave (minimaal deelplan 2) in 2018 gerealiseerd. Het versneld realiseren van berging voor deelfase 2.1. zou betekenen dat er een versnipperd, kostentechnisch inefficiënt en onzorgvuldig proces ontstaat. Zie ook de Nota met reacties op het vooroverleg, waarin deze aanpak als bestuurlijke toezegging naar het bevoegd gezag is verwoord.

De deelplannen 2.3., 3, 5 en 6 worden middels wijzigingsplannen planologisch mogelijk gemaakt. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie, waarvoor advies moet worden ingewonnen bij het bevoegd gezag.

Deelplan 7 ligt binnen het peilgebied Sluispolder, maar buiten het bestemmingsplangebied. Het streven is om bij de uitwerking van de opgave voor deelplan 6 ook deelplan 7 te betrekken.



Overzichttekening deelplan herstructurering Sluispolder West

Waterkwaliteit

Het regenwater van de toekomstige gebouwen wordt via een gescheiden systeem afgevoerd naar bestaand oppervlaktewater. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Het huishoudelijk afvalwater wordt vanzelfsprekend op de bestaande riolering aangesloten.

4.1.3. Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Maassluis werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Vanzelfsprekend zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2. Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In het ontwikkelingsgebied Sluispolder West zijn lichtere bedrijvigheid en overige functies aanwezig waarbij functiemenging gewenst is. In het algemeen treden daarbij geen belemmeringen op.

Ontwikkeling woningbouw en schoolgebouw in Sluispolder-West, fase 1
Na de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Sluispolder West, fase 1’ in december 2015, vormt betreffend bestemmingsplan thans integraal onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan beoogd geen wijziging in het planologisch kader. In dat verband kan een volledige verantwoording van de milieu hygiënische inpasbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling van ‘Sluispolder West, fase 1’ achterwege blijven, nu dit als een beheersregeling voor de bestaande toestand kan worden aangemerkt.

Desalniettemin wordt, vanwege de in de regels van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van het aspect geluid, ingegaan op de korte afstand tussen een geprojecteerde scholen geprojecteerde woningen in betreffend plandeel (Sluispolder West, fase 1) en daarmee verband houdende geluidsaspecten.

Door de korte afstand tussen het schoolgebouw en de woningen in Sluispolder West, fase 1 is een zekere mate van hinder te verwachten door spelende kinderen en hun stemgeluid. Het nieuwe schoolgebouw vervult echter een belangrijke bovenwijkse functie. Immers dient dit

gebouw ter vervanging van de huidige twee locaties van het Spectrum aan de Fenacolijslaan en de G.A. Brederolaan.

Op grond van jurisprudentie (uitspraak van ABRS 200603295/1) kan het bovenwijkse belang boven het individuele belang gaan. Daarnaast blijkt uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 'Sluispolder West, fase 1', dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen voldoet aan de richtwaarden van 50 en 70 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau. Voor enkele te realiseren woningen geldt, dat deze richtwaarden worden overschreden. Hier zijn geluidniveaus berekend tot 53 respectievelijk 75 dB(A). Door langs de achtertuinen afscherpende voorzieningen te treffen en ter plaatse van de school maatregelen te treffen, kan aan de richtwaarden worden voldaan. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de bestaande en voorziene woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De kortere hinderafstand wordt dan ook als acceptabel beschouwd.

4.3. Geluid

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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet deels in een beheersregeling voor de bestaande toestand en maakt deels rechtstreeks of na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk (woningen).

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km / h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan de wettelijke normen te voldoen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone van een weg worden geprojecteerd en waar tevens sprake is van een rechtstreekse bestemming, dient middels akoestisch onderzoek vastgesteld te worden of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde geluidhinder (48 dB (A)). Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, dan dient te worden gezien of een verhoogde grenswaarde vanwege geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï kan worden vastgesteld. Hiervoor is niet alleen de maximaal te ontheffen grenswaarde relevant, maar tevens de randvoorwaarden vanuit het gemeentelijke (concept) beleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden. Indien sprake is van 30 km/h-

gebieden, dan dient in aanvulling op vorenstaande op basis van jurisprudentie te worden vastgesteld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de toetsingszone vanwege de autoweg (A20) voor vervangende nieuwbouw geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A) uit de Wet geluidhinderartikel 83 lid 6 Wet geluidhinder).

In het plangebied is voor de ontwikkelingen aan het Da Costaplein sprake van een rechtstreekse bestemming, waarvoor akoestisch onderzoek is vereist. Uit het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen akoestisch onderzoek blijkt het volgende: de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de A20 wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege de A20 bedraagt maximaal 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden. De gemeente Maassluis kan voor de herinrichting van het da Costaplein hogere grenswaarden verlenen, indien (door geluidwering van de gevels,) een binnenmilieu van maximaal 33 dB kan worden gewaarborgd (vereiste Bouwbesluit).

De voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer wordt op de Laan 1940 – 1945 niet overschreden.

Voor de geluidbelasting vanwege industrie is aangesloten bij het akoestisch onderzoek het naastgelegen Sluispolder-West fase 1 (vastgesteld plan is op een vergelijkbare afstand van het industrieterrein gelegen).

Daarmee voldoet de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde.

In het akoestisch onderzoek is– in het kader van een goede ruimtelijke ordening - de cumulatie onderzocht. De gecumuleerde effecten van het wegverkeer (incl de niet gezoneerde 30 km wegen) leiden tot een ongecorrigeerde belasting van 62 dB.

Gezien het feit dat sprake is van vervangende nieuwbouw binnen een bestaande woonwijk, het een ontheffingssituatie betreft waarbij voldaan wordt aan het Bouwbesluit én de Wet Geluidhinder, en het ongecorrigeerde onderzoeksresultaten betreffen, is er volgens de gemeente Maassluis ter plaatse van de vervangende nieuwbouw aan het Da Costaplein, geen sprake van een in het kader van geluidhinder onaanvaardbaar woon – en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

De ruimtelijke ontwikkelingen in Sluispolder- West bevinden zich buiten de onderzoekszone vanwege railverkeerslawaaï.

Industrielawaaï

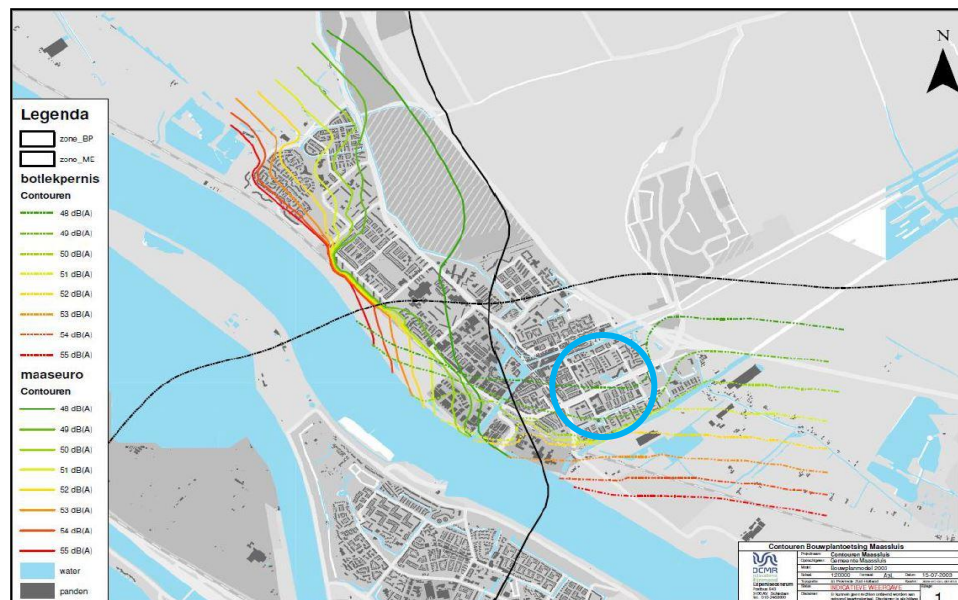
Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In dat kader is

rond verschillende gezoneerde industrieterreinen een geluidszone vastgesteld. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

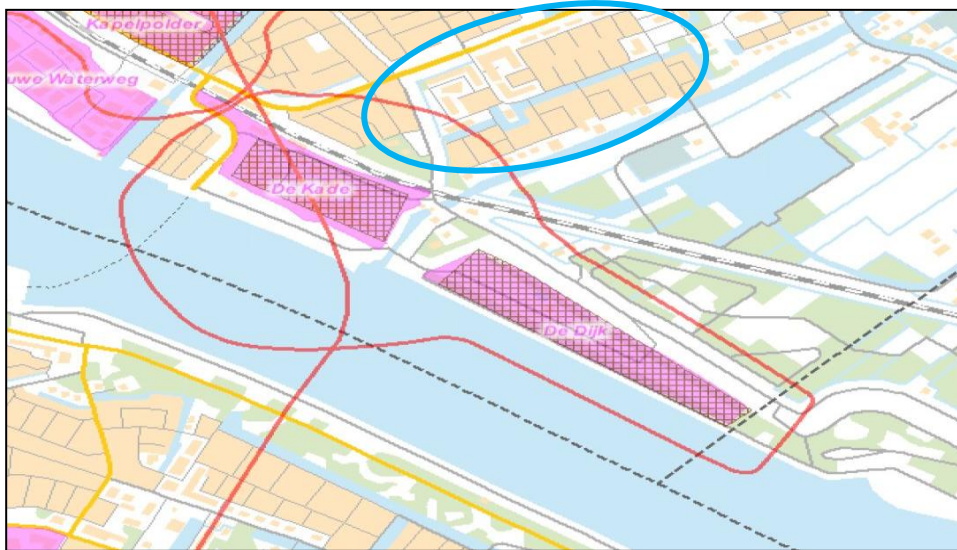
Binnen de zone zijn (nieuwe) woonfuncties en andere geluidsgevoelige functies slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor woningen is in bepaalde gevallen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk (uiterste grenswaarde), en in enkele gevallen (op basis van de Zeehavennorm of met toepassing van de Interimwet Stad- en Milieubenadering) mogelijk tot 60 dB(A).

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidszones van het gezoneerde industrieterreinen 'Botlek-Pernis' en het gezoneerde industrieterrein 'Key en Kramer'. De geluidszone van 'Botlek/ Pernis' ligt over het gehele plangebied. De geluidszone van industrieterrein 'Key en Kramer' is enkel van toepassing op een deel van Sluispolder-Oost. In onderstaande afbeeldingen zijn de zoneringen inzichtelijk gemaakt.

Betreffende relevante geluidzones zijn doorvertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, waarin het toestaan van nieuwe woningen binnen de betreffende geluidszones verbonden is aan voorwaarden die de wet geluidhinder daartoe stelt .



Afbeelding: zone industrielawaai Botlek / Pernis ten opzichte van gehele plangebied (blauwe cirkel)



Afbeelding: zone industrielawaai Key en Kraner ten opzichte van gedeelte plangebied (blauwe cirkel)

Voor wat betreft de ontwikkelingen in Sluispolder West geldt dat deze kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de vervangende woningbouw aan het Da Costa plein geldt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Botlek-Pernis voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Bovendien ontwikkelt de gemeente Maassluis het volgende beleid met betrekking tot het terugdringen van geluidhinder:

De nota Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder (RBOI, 16-11-2009, projectnummer 182.12906.00) wordt gebruikt voor de toetsing van omgevingsvergunningen. Volgens voornoemde – nog niet vastgestelde-beleidsnota kunnen aan een besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder voorwaarden worden gesteld, waarmee voorkomen wordt dat de geluidhinder nodeloos toeneemt.

De gemeente stelt elke vijf jaar een geluidactieplan op. In relatie tot het actieplan is ook het onderwerp sanering van belang. Het resultaat van de uitvoering geluidsaneringen, hieronder valt ook vervangende nieuwbouw, levert een verbetering van de geluidssituatie op en een afname van het aantal gehinderden. Dit bestemmingsplan maakt per saldo de bouw van woningen mogelijk, waarbij sprake is van een afname van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande voorraad. Dit, in combinatie met de betere isolatie van nieuwe huizen, heeft een positief effect op het aantal geluidsgehinderden in Maassluis.

Regionaal Afsprakenkader Geluid

Het Afsprakenkader is een brede afstemming op regionaal niveau in een vroeg stadium van woningbouw- en havenontwikkeling om problemen in vergunningprocedures te voorkomen. Het Afsprakenkader is eerst en

vooral een set van procesafspraken tussen partijen waarmee ,binnen de geldende milieukaders, kan worden gezorgd voor een evenwichtige ontwikkeling van de haven, de stedelijke omgeving en de omgevingskwaliteit. De ontwikkelingen in Sluispolder liggen ruim buiten de 50 dB contour van de industrie in de Rotterdamse haven. Deze ontwikkelingen hoeven dan ook niet te voldoen aan het Afsprakenkader.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor rechtstreekse bestemmingen voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

Dit bestemmingsplan maakt per saldo de bouw van woningen mogelijk, waarbij sprake is van een afname van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande voorraad en waarbij de ontwikkellocaties ruim onder de aantallen als genoemd in het NIBM blijven.

Vandaar dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM10 en NO2 is volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m3 respectievelijk tussen 25 en 30 µg/m3. (De grenswaarden voor jaargemiddelde voor beide stoffen is vanaf 2015: 40 µg/m3)

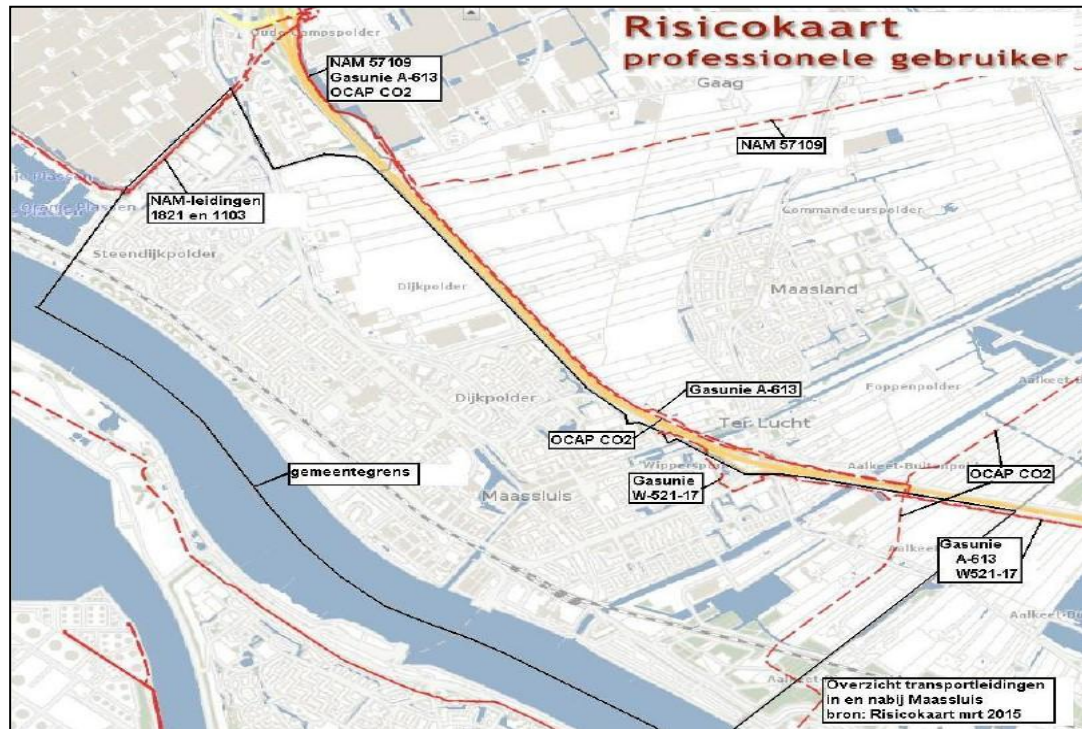
In 2025 bedraagt de concentratie PM10 21 tot 23 µg/m3; voor NO2 is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 25 µg/m3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. (De grenswaarden voor jaargemiddelde voor beide stoffen is vanaf 2015: 40 µg/m3). Externe veiligheid
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Volgens de risicokaart¹ zijn in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel mobiele als stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht. In onderstaande een

¹ www.risicokaart.nl

afbeelding van de professionele risicokaart waarin een overzicht van relevante buisleidingen in en nabij Maassluis zijn weergegeven.



Mobiele risicobronnen

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10-6 plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. Volgens de Gasunie is een groepsrisicoberekening voor een leiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar noodzakelijk indien binnen 95 meter aan weerszijden van de leiding ofwel de contour (voor externe veiligheid) relevante ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde zijn. Omdat alle voorgenomen ontwikkelingen ruim buiten deze contour zijn gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed hebben op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

Direct ten noorden van deze buisleiding is de rijksweg A20 gesitueerd. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z48 (afrit 6 Maasdijk - Knooppunt Kethelplein).

Uit het Basisnet Weg blijkt, dat de 10-6 plaatsgebonden risicocontour langs dit wegvak 0 meter bedraagt. Daarnaast is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingen in het plangebied.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Ook in de ontwerptekst van het Besluit transportroutes externe veiligheid wordt een invloedsgebied van 200 meter gehanteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat de ontwikkelingen binnen het plangebied op een grotere afstand (circa 300 meter) van de A20 zijn gelegen, per saldo sprake zal zijn van een afname van het aantal woningen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, wordt gesteld dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet noodzakelijk is.

Stationaire risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn drie stationaire bronnen aanwezig, te weten:

- gasdrukregel- en meetstation op het perceel Rozenlaan 1;
- brandstofservicestation met LPG-verkoop op het perceel Laan 1940-1945 1;
- zwembad op het perceel Sportlaan 8.

De geruime afstand van deze bronnen tot aan de ontwikkelingen in het plangebied betekenen dat de tot deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over de plandelen liggen waar ontwikkelingen zijn voorzien.

In onderstaande is in aanvulling op vorenstaande een afbeelding opgenomen, waarop PR 10-6 contour van het bovenaangehaalde LPG-station alsmede het invloedsgebied vanuit het groepsrisico is verbeeld. Betreffend LPG station heeft op basis van een milieuvergunning een maximale doorzet van 1000m³ op jaarbasis. Dit betekent dat betreffend LPG-station valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en vanuit de Regeling externe veiligheid inrichtingen een grootste PR 10-6 contour van 45 meter ten opzichte van het vulpunt kent. Het invloedsgebied vanuit het groepsrisico betreft hierbij 150 meter.

Ter meerdere zekerheid is, ter voorkoming van de realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen betreffende PR 10-6 contour, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan voorzien in het vastleggen van betreffende contour en het vastleggen van het LPG vulpunt.



Voor wat betreft het groepsrisico is op basis van berekeningen welke onderdeel uitmaken van de Plan MER behorende bij de structuurvisie van Maassluis komen vast te staan dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde blijft vanwege een beperkte jaargemiddelde van persoonsdichtheid ter plaatse.

Een nadere beschouwing en/of verantwoording van overige externe veiligheidsaspecten is voor onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkelingen in het plangebied.

4.5. Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gemeente Maassluis heeft te maken met diverse bodemverontreinigingen, veelal veroorzaakt door ophogingen in het verleden met verontreinigde baggerspecie. Grote gebieden, waaronder Steendijkpolder-Zuid, de NNPZ en de Vertowijk zijn inmiddels gesaneerd. Maar ook voor de toekomst ligt nog een aanzienlijke opgave voor het saneren van bodemverontreiniging. In het grondgebied zit een aantal gevallen van bodemverontreiniging (o.a. Vecom, Conline) die bepalend zijn voor het gebruik van de betreffende locaties en/of de kosten die gemaakt moeten worden als men de locatie geschikt wil maken voor een bepaald gebruik. Indien voor de aanvang van bouwactiviteiten blijkt dat de bodem verontreinigd is, hanteert de gemeente functiegericht saneren als uitgangspunt. Hierbij wordt de mate van sanering bepaald aan de hand van de functie die het gebied krijgt.

Ter plaatse van het plangebied is deels sprake van een beheersregeling voor de bestaande toestand en deels sprake van een regeling die ontwikkeling mogelijk maakt. In die gevallen waarin sprake is van overname van het geldend planologisch kader welke een beheersregeling vormt voor de bestaande toestand is geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit aan de orde. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat er geen sprake is van een gebruiksverandering: er is sprake van herstructurering in de vorm van vervangende nieuwbouw van woningen.

In dit verband wordt in de Plan-MER behorende bij de structuurvisie van Maassluis voor de beoogde ontwikkelingen in Sluispolder West het volgende aangegeven:

‘Gelet op het huidige gebruik wordt in Sluispolder slechts in geringe mate bodemverontreiniging verwacht. In het gebied Sluispolder West is één mobiele verontreiniging bekend, het gaat om de locatie P.C. Hooftlaan 11. De rest van de ontwikkelingslocatie is niet of onvoldoende onderzocht. Omdat de bodemkwaliteit op deze ontwikkellocatie nog niet volledig in kaart is gebracht, is hier een historisch onderzoek (gevolgd door een verkennend bodemonderzoek) noodzakelijk.’ Hierbij geldt de opmerking dat de locatie aan de P.C. Hooftlaan in de toekomst gesaneerd zal worden.

Voor de ontwikkelingen aan het Da Costaplein, een (deel van een) woonwijk waar sprake is van vervangende nieuwbouw, kan in redelijkheid worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van de herstructurering niet zal worden belemmerd door de te verwachte bodemkwaliteit.

Overigens hanteert de gemeente Maassluis (ism de gemeente Vlaardingen) het ‘standstill principe’, hetgeen betekent dat de bodemkwaliteit op gebiedsniveau gelijk moet blijven en op termijn verbetert.

4.6. Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Uit de archeologische verwachtingskaart en maatregelenkaart van Maassluis blijkt, dat in het plangebied diverse archeologische verwachtingswaarden aan de orde zijn. Het betreft de categorieën 2 tot en met 6 als bedoeld in de maatregelenkaart behorend bij het archeologiebeleid. Verklaring van betreffende categorieën is in onderstaande weergegeven:

Maatregelcategorie Archeologisch waardevol gebied 2

Deze beleidscategorie omvat de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) staan. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid is vastgesteld. Daarnaast is het beschermd stadsgezicht van Maassluis opgenomen in deze maatregelcategorie. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan.

De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied (geen vrijstelling);
- diepte bodemingreep tot 40 cm beneden maaiveld.

Maatregelcategorie Archeologisch waardevol gebied 3

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting – verwachting mede gebaseerd op cultuurhistorie' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 50 m²;
- diepte bodemingreep tot 40 cm beneden maaiveld.

Maatregelcategorie Archeologisch waardevol gebied 4

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 m²;
- diepte bodemingreep tot 40 cm beneden maaiveld.

Maatregelcategorie Archeologisch waardevol gebied 5

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen.

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 200 m²;
- diepte bodemingreep tot 40 cm beneden maaiveld.

Maatregelcategorie Archeologisch waardevol gebied 6

Deze beleidscategorie omdat de categorie 'onbekende archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft zones waarover geen uitspraak kan worden gedaan over de verwachte dichtheid aan archeologische sporen op archeologisch relevante diepte omdat er geen of onvoldoende informatie voor handen is over de aard en de kwaliteit van het bodemarchief, maar waarvan wel kan worden vastgesteld dat ophoging van het maaiveld heeft plaatsgevonden en/of de bovenste bodemlagen geroerd zijn. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er in de diepere ondergrond sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 200 m²;
- diepte bodemingreep tot 100 cm beneden maaiveld.

Het archeologisch erfgoed is in het bestemmingsplan beschermd door opname van dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels van het plan. Hierbij worden de voornoemde in het archeologiebeleid gehanteerde ondergrenzen voor nader onderzoek naar het bodemarchief aangehouden voor wat betreft ingrepen in de bodem door werkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden.

Specifiek voor de herontwikkeling aan het Da Costaplein e.o., waarin wordt voorzien in rechtstreekse bestemmingen is een notitie opgesteld, dat als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. In de notitie van Bureau voor Archeologie worden de voorgenomen bouwactiviteiten getoetst aan het archeologisch beleid voor het Da Costaplein e.o (gebied 6).; de initiatiefnemer geeft aan dat bij de sloop en nieuwbouw van woningen geen graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm zijn voorzien. Hiermee blijft het plan de binnen vrijstellingscriteria van het archeologiebeleid in gebied 6 en geldt geen verplichting om een onderzoek op de locatie uit te voeren



Afbeelding: uitsnede maatregelenkaart behorende bij archeologiebeleid 2015

4.7. Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De

gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden. In onderstaande zijn afbeeldingen opgenomen waaruit de ligging van N2000 gebieden en de EHS blijkt.

Hieruit kan, gelet op de afstand tot aan het plangebied, reeds de verwachting worden uitgesproken dat de voorgestane herontwikkelingen in het plangebied niet tot negatieve effecten zullen leiden ten opzichte van de te beschermen gebieden. In het kader van de ontwikkeling aan het Da Costaplein zal aan de hand van nader onderzoek naar verwachting blijken dat deze stellingname kan worden bevestigd.



Afbeelding: ligging N2000 gebieden ten opzichte van plangebied (rode cirkel)



Afbeelding: ligging EHS (groen) ten opzichte van plangebied (rode cirkel)

Soortbescherming

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

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

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

Uit beschikbare informatie blijkt dat het plangebied, voorzover het betreft de locatie van het Da Costaplein, in potentie geschikt is voor twee soortgroepen, te weten vogels en vleermuizen.

In de als Bijlage 2 opgenomen Quickscan Flora en Fauna Da Costaplein Maassluis; (27 mei 2016 Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies) wordt hierover het volgende geconcludeerd:.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw zijn jaarrond beschermd; ook als de dieren op de locatie op dat moment niet aanwezig zijn. Door de sloop kunnen verblijfplaatsen vernietigd worden en dieren sterven. Dit is verboden volgens de FF-wet.

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen buiten de broedtijd plaats te vinden. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein.

Met het oog op de potentie van het plangebied voor vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw is een aanvullend onderzoek in uitvoering. Naar verwachting wordt dit onderzoek afgerond in de nazomer van 2016.

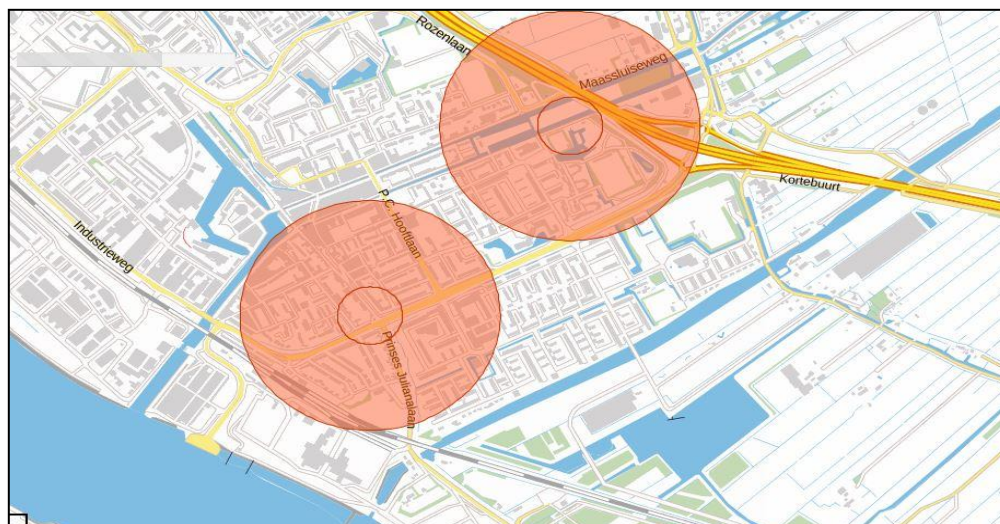
4.8. Molenbiotoop

Net ten zuidwesten van het plangebied is molen "De Hoop" gesitueerd. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen. Momenteel is de molen buiten bedrijf. In het Noord-Oosten van het plangebied is de 'Wippersmolen' gesitueerd.



Afbeelding: (links) Wippersmolen, (rechts) molen De Hoop

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van betreffende molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.



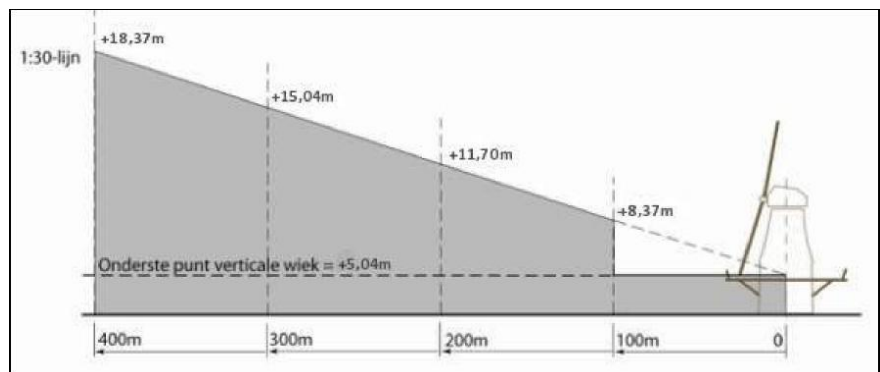
Afbeelding: molenbiotopen verbeeld in de provinciale Verordening Ruimte

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt

ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 11 + (x/30)$$

Delen van het plangebied zijn binnen betreffende de molenbiotoop gelegen. Voor bouwen binnen betreffende molenbiotoop geldt dat bovenaangehaalde regels door middel van een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels zijn geborgd in het bestemmingsplan.



Afbeelding: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

4.9. Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit

kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkelingen in de wijk Sluispolder West met woningen, waarbij per saldo sprake is van een afname van het aantal woningen, blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkelingen geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.- (beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Inleiding

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

5.2. De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1. Inleidende regels

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

5.2.2. Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Een nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving is aan de orde indien in het verlengde van de bestemmingsomschrijving specifieke bepalingen dienen te worden uitgewerkt ten aanzien van bouwen en gebruik. Ook kwalitatieve verplichtingen kunnen onderdeel vormen van de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. Over het algemeen brengt de nadere detaillering met zich mee dat de bestemmingsomschrijving leesbaar blijft en hierdoor bijdraagt aan een set heldere planregels.

De bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld.

Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Daar waar aanleiding daarvoor bestaat, wordt in het bestemmingsplan gewerkt met dubbelbestemmingen en/ of gebiedsaanduidingen ter borging van de te onderkennen belangen.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Bedrijf
 Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening
 Artikel 5 Detailhandel
 Artikel 6 Dienstverlening
 Artikel 7 Gemengd
 Artikel 8 Groen
 Artikel 9 Horeca
 Artikel 10 Kantoor
 Artikel 11 Maatschappelijk
 Artikel 12 Recreatie
 Artikel 13 Sport
 Artikel 14 Verkeer
 Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied
 Artikel 16 Water
 Artikel 17 Wonen
 Artikel 18 Wonen - Garagebox
 Artikel 19 Leiding – Gas
 Artikel 20 Leiding - Water
 Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2
 Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3
 Artikel 23 Waarde - Archeologie - 4
 Artikel 24 Waarde - Archeologie - 5
 Artikel 25 Waarde - Archeologie - 6
 Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

5.2.3. *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 28 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent bestaande afwijkende maten en een beperkte overschrijding van de bouwgrenzen.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene in het bestemmingsplan geldende gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en de toepasselijke parkeernorm.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Het gaat om:

- 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1';
- 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2';
- wetgevingszone – wijzigingsgebied 3;
- wetgevingszone – wijzigingsgebied 4;
- 'geluidszone - industrie 1';
- 'geluidzone – industrie 2';
- 'veiligheidszone – LPG';
- 'vrijwaringszone – dijk'
- 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m';
- 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- 'overige zone – zoekgebied waterberging'

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen teneinde een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken. Ook het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 8' behoort tot de bevoegdheden.

5.2.4. Overgangs- en slotregels

In artikel 32 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is in artikel 33 de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3. Handhaving

Waar regels zijn, moet gehandhaafd worden. Zo ook bij regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn erop gericht de kwaliteit van de bebouwde en de onbebouwde omgeving te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Handhaving op dit gebied is de laatste tijd steeds meer in de belangstelling komen te staan. Waar handhaving voorheen een bevoegdheid was waar een bestuursorgaan binnen redelijke grenzen al dan niet gebruik van kon maken, is handhaving inmiddels geworden tot een beginselplicht waarvan slechts deugdelijk gemotiveerd afgeweken kan worden. De handhaving van de in dit plan opgenomen regels is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat hierbij met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat er teveel regels zijn om alles te kunnen handhaven zal het bevoegd gezag onderbouwde keuzes moeten maken. In de uitwerkingsregels van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), is de plicht voor bestuursorganen om een handhavingsbeleid vast te stellen wettelijk verankerd. In het Bor wordt onder meer gesteld, dat het handhavingsbeleid inzicht dient te geven in de prioriteitstelling, in de wijze waarop toezicht wordt uitgevoerd en de manier waarop sancties worden toegepast.

Maassluis heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in het Handhavingsbeleidsplan Wabo, dat op 30 augustus 2011 is vastgesteld. In deze nota is een integrale visie gegeven op de wijze van handhaven van de gemeente. Het denken in termen van individuele producten is niet meer uitgangspunt voor de inzet van toezicht en handhaving, maar de kernbegrippen zijn cluster (of ketengericht) werken. De toezicht- en handhavingstaken zijn in dat geval geclusterd naar de wijze waarop het toezicht en de handhaving zal worden georganiseerd.

Om te kunnen toezien op de waarborging van een adequate en behoorlijke uitvoering van het beleid en het uitvoeringsprogramma is een handhavingsregisseur aangesteld die daarnaast een aantal wettelijke taken op zich zal nemen. Tevens is sprake van een duidelijke scheiding tussen de vergunningverlenende en de handhavende taken. De vergunningverlenende taken worden uitgevoerd in de afdeling ROVM door het team "Bouw- en Woningtoezicht". Toezicht en handhaving, alles behalve omgevingsvergunning, wordt uitgevoerd door de afdeling OOW.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

Stichting Maasdelta Groep ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in de exploitatiegebieden. Tussen de gemeente Maassluis en Stichting Maasdelta Groep is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Maassluis vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan Sluispolder is in het kader van het vooroverleg op 20 april 2016 verzonden aan de volgende overlegpartners:

- Gemeente Midden-Delfland
- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Gasunie
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Inhoud wettelijk vooroverleg en gemeentelijke reactie

Gemeente Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland heeft per mail aangegeven dat zij geen bezwaar hebben ten het voorontwerp; daarbij gaan zij ervan uit dat het voorontwerp geen (negatief) effect heeft op het Maaslandse grondgebied.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland stuurt een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie. In de reactie stelt de provincie vast, dat het plan conform het provinciale beoordelingskader Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014 is.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat verzoekt om inzage in de resultaten van het nog uit te voeren akoestisch onderzoek vanwege de A20. Indien nodig zal te zijner tijd nog een reactie worden gegeven op het onderzoek.

Reactie gemeente

Het akoestisch onderzoek is gereed en als bijlage bij de toelichting gevoegd. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek maken dat ontheffing op basis van de Wet geluidhinder voor de nieuw te bouwen woningen aan het Da Costaplein noodzakelijk is. Daarbij is de belangrijkste maatregel de geluidwerende werking van de gevels. Conclusie van het onderzoek is dat – met de karakteristieke geluidwering van de gevels - in het betreffende gebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Overigens heeft de vervangende nieuwbouw aan het Da Costaplein geen enkel effect op de A20.

Gasunie

De gasunie merkt op dat de op de verbeelding opgenomen belemmeringstroken dienen te voldoen aan het Bevb en Revb. Voor de leiding in het plangebied geldt een belemmeringenstrook van vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Een op de verbeelding weergegeven leiding is buiten gebruik gesteld. De gasunie stuurt als bijlage (recente) digitale leidinggegevens.

Reactie gemeente

De belemmeringsstroken maken onderdeel uit van de dubbelbestemming. De door de Gasunie geleverde digitale leidinggegevens zijn verwerkt in de verbeelding.

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap acht het waterbelang nog onvoldoende geborgd en verzoekt om de volgende aanpassingen:

- a. Vanwege de toename van verhard oppervlak door herstructurering in Deelplan 2, is tijdig, compenserende waterberging noodzakelijk. De realisatie van de compenserende waterberging dient te worden geborgd in het juridisch deel van het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

- b. De gehanteerde uitgangspunten voor de Watersleutel zijn niet juist. Het Hoogheemraadschap vraagt de uitgangspunten aan te passen en per deelplan in de toelichting te beschrijven.
- c. De compenserende waterberging dient gelijktijdig met de ontwikkeling waaruit deze voortkomt te worden gerealiseerd en niet, zoals opgenomen in de toelichting, binnen een periode van 10 jaar.
- d. Het Hoogheemraadschap verzoekt de term inundatie in de toelichting te vervangen door berging.
- e. In de toelichting wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015, terwijl op dit moment het Waterbeheerplan 2016 – 2021 vigeert.
- f. Vanuit het duurzaamheidsprincipe zou de herstructurering zodanig kunnen worden ingericht, dat actieve bemaling van het grondwater verminderd zal worden.

Reactie gemeente

a. /c

Op de verbeelding zijn de zoekgebieden voor waterberging aangeduid. In de regels is de voorwaarde opgenomen, dat minimaal ca. 360 m3 waterberging dient te worden aangelegd. De vereiste extra berging vanwege de toename van verhard oppervlak maakt onderdeel uit van een bredere aanpak voor de wijk ook waterhuishoudkundig toekomstbestendig te maken. Daarbij worden ook effecten als het afkoppelen van regenwater en klimatologische veranderingen betrokken. Het betreft een zorgvuldig proces, waarbij de efficiëntie van de aanleg van extra waterbergingsgebieden en de herstructureringsactiviteiten vraagt om onderlinge afstemming. Derhalve kan niet worden vastgelegd, dat de aanleg van de extra bergingen gelijk op gaan met de bouw van de nieuwe woningen. De aanleg van de waterberging wordt ondersteund door een bestuurlijk, schriftelijke toezegging.

- b. *De gehanteerde uitgangspunten voor de Watersleutel zijn in de toelichting aangepast.*
- d. *De toelichting is hierop aangepast.*
- e. *De toelichting is hierop aangepast.*
- f. *De betreffende opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De Directie Risico- en Crisisbeheersing adviseert om (overwegend) bouwkundige maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het bestemmingsplan te borgen.

Reactie gemeente

De betreffende opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Bedrijf	16
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 5 Detailhandel	21
Artikel 6 Dienstverlening	23
Artikel 7 Gemengd	25
Artikel 8 Groen	28
Artikel 9 Horeca	29
Artikel 10 Kantoor	32
Artikel 11 Maatschappelijk	34
Artikel 12 Recreatie	38
Artikel 13 Sport	41
Artikel 14 Verkeer	44
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied	45
Artikel 16 Water	46
Artikel 17 Wonen	47
Artikel 18 Wonen - Garagebox	51
Artikel 19 Leiding - Gas	52
Artikel 20 Leiding - Water	54
Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2	56
Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3	59
Artikel 23 Waarde - Archeologie - 4	62
Artikel 24 Waarde - Archeologie - 5	65
Artikel 25 Waarde - Archeologie - 6	68
Artikel 26 Waterstaat - Waterkering	71
Hoofdstuk 3 Algemene regels	72
Artikel 27 Antidubbeltelregel	72
Artikel 28 Algemene bouwregels	73
Artikel 29 Algemene gebruiksregels	74
Artikel 30 Algemene aanduidingregels	75
Artikel 31 Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 32 Algemene wijzigingsregels	83
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	85
Artikel 33 Overgangsrecht	85
Artikel 34 Slotregel	86

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Sluispolder met identificatienummer NL.IMRO.0556.84BPSluispolder-On01 van de gemeente Maassluis.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan- en uitbouw

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

1.4 aan-huis-gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererf(-gebied)

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 antenne-installaties

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

1.9 antennedrager

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

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.12 archeologisch vooronderzoek

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de ruimte die gebruikt wordt voor de bed & breakfast niet gebruikt wordt voor zelfstandige bewoning en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.16 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.17 erkende partij

een dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.18 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 lid b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 beschermd stads- en dorpsgezicht

het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988, een en ander zoals vervat in het besluit tot aanwijzing van 12 april 1976.

1.23 Bevi-inrichtingen

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

1.24 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijbehorend bouwwerk

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

1.26 bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale dagelijks functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

1.27 bodemingrepen

werken en werkzaamheden, genoemd onder Artikel 21, lid 4, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.28 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat boven 100% van het vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,4 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen.

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 brutovloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.36 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.37 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.38 cultuur en ontspanning

diverse gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding waaronder ontspanningsvoorzieningen zoals een wellnesscentre, een evenemententerrein of een bowlingbaan en culturele voorzieningen zoals een dansschool, een muziekschool, een filmhuis en een bioscoop, een en ander met uitzondering van seksinrichtingen en detailhandelsbedrijven.

1.39 cultuurhistorische waarde

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

1.40 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die 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.

1.41 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die 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) is (zijn) geplaatst.

1.42 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar.

1.43 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen

of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en met uitzondering van verbruik ter plaatse.

1.44 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.45 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, waarvan de toepasselijke bestemming(en) als opgenomen in dit bestemmingsplan deze die inrichting niet verbieden;

1.46 evenement

Een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen evenementen zoals markten, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, beurzen en festivals.

1.47 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.48 galerie

een tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst, als ook ondergeschikte horeca ten dienste van deze functies.

1.49 gebouw

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

1.50 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.51 geluidszone - industrie

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.52 hoofdgebouw

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

1.53 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.54 hotel

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

1.55 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één woning (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt.

1.56 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.57 kleine eetwaren

Te denken valt aan broodjes, ijs en gebak, in ieder geval niet zijnde warme maaltijden voor lunch of diner.

1.58 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.59 kwetsbaar object

kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 lid I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.60 maaltijdafhaal- of bezorgbedrijf

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- het bereiden van voedsel dat vervolgens – zonder tussenkomst van andere bedrijven – door de klant kan worden afgehaald voor directe consumptie elders;
- het bereiden van voedsel dat vervolgens op een door de klant aangewezen locatie wordt bezorgd, daaronder niet begrepen maaltijdservice bij wijze van maatschappelijke voorziening.

1.61 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.62 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.63 nutsvoorzieningen

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

1.64 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen. De horecaactiviteit is qua

openingstijden vergelijkbaar met de hoofdfunctie en bestaat uit het tegen betaling verstrekken van kleine eetwaren, koffie, thee en overige niet-alcoholische dranken.

1.65 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.66 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.67 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor hoofdgebouwen die met de voorgevel onmiddellijk aan de dijk grenzen: de kruin van de dijk;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.68 praktijkruimte

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

1.69 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.70 straatmeubilair

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, waterfonteintjes, speeltoestellen en reclameobjecten, alsmede telefooncellen enabri's.

1.71 volumineuze detailhandel

detailhandel in de volgende de volgende branchegroepen:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige detailhandelsbedrijven in meubels, keukens en badkamers, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.72 voorgevel

De naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, tenzij deze op de verbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.73 waterschap

overheidsorgaan (hieronder wordt mede verstaan: hoogheemraadschap) dat verantwoordelijk is voor de kwaliteit en de hoogte van het oppervlakte- en grondwater in een bepaald gebied.

1.74 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.75 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.76 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.77 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlakte aan gebouwen uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 (gebruiks-)vloeroppervlakte

De gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de staat van bedrijven als bedoeld in 3.1.2 onder a;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', een vulpunt ten behoeve van lpg;
 - c. groen;
 - d. water;
- één en ander met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. geluidswerende voorzieningen;
 - h. verkeersvoorzieningen,
 - i. laad- en losvoorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1:

a Staat van bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van bedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Straat	Huisnummer
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG en tankshopartikelen	Laan 1940 - 1945	1
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 2	een autohandel, -reparatie en -servicebedrijf tot en met milieucategorie 2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	Vermeerlaan	30
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	bedrijven tot en met milieucategorie 2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	Wouwermanstraat	7 en 8

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.2.3 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op producten van het eigen bedrijf;

- c. detailhandel, voorzover niet gerelateerd aan het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. het gebruik van gebouwen voor woondoeleinden;
- e. Wgh-inrichtingen;

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1.2 onder a toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vorm van bedrijfsactiviteiten is naar aard en omvang gelijk te stellen met een milieucategorie 2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende percelen.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. nutsvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Staat van nutsvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn, voorzover aanduidingen zijn opgenomen, overeenkomstig deze aanduidingen uitsluitend toegestaan de nutsvoorzieningen genoemd in de navolgende Staat van nutsvoorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Straat	Huisnummer
(sb-4)	specifieke vorm van bedrijf - 4	Een gemaal	Wipperskade	ong.

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

c Cultuurhistorische waarde

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in verband met de ter plaatse aanwezige molen en bijbehorend molenaarshuisje.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Maatvoeringseisen gebouwen (kleine) nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

- b. indien geen aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' van toepassing is, dan bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- c. indien een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen dan mag deze volledig worden bebouwd;
- d. de bebouwde oppervlakte bedraagt, indien geen aanduiding 'bouwvlak' van toepassing is, niet meer dan 15 m²;

4.2.4 *Maatvoeringseisen gebouwen bij 'specifieke vorm van bedrijf - 4'*

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 gelden voor de nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 4' de volgende maatvoeringseisen voor gebouwen:

- a. de bestaande bebouwde oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte geldt als maximum;
- b. de bestaande maatvoeringen mogen niet worden gewijzigd en werkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde en/of de cultuurhistorische waarde niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4.2.5 *Maatvoeringseisen bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,5 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. een seksinrichting;
- e. Wgh-inrichtingen;
- f. een risicovolle inrichting;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
 - b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen waarbij toegangen en bergingen vanaf de begane grond zijn toegestaan, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. groen;
 - d. water;
- een en ander met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. verkeersvoorzieningen;
 - h. laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

5.2.3 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

5.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik:

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, en:
 - 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 - 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 - 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. volumineuze detailhandel;

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

- c. erven;
- d. tuinen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

6.2.3 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

6.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 - 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 - 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 - 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;
- b. detailhandel.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de staat van activiteiten als bedoeld in 7.1.1 onder a;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. groen;
- f. water;

één en ander met de bij deze bestemming behorende voorzieningen en overeenkomstig de naderedetaillering van de bestemmingsomschrijving, zoals:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

7.1.1 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1:

a Staat van activiteiten

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van bedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Straat	Huisnummer	Maximum gebruiksoppervlakte
(sgd-1)	specifieke vorm van gemengd - 1	detailhandel uitsluitend op de begane grond	Arthur van Schendelstraat	4	n.v.t.
(sgd-2)	specifieke vorm van gemengd - 2	bedrijven tot en met milieucategorie 2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, of naar aard en omvang daarmee vergelijkbaar en uitsluitend op de begane grond	P.C. Hooftlaan	11 (en verder)	n.v.t.
(sgd-3)	specifieke vorm van gemengd - 3	detailhandel uitsluitend op de begane grond	P.C. Hooftlaan	358 (en verder)	n.v.t.
(sgd-4)	specifieke vorm van gemengd - 4	detailhandel uitsluitend op de begane grond	Mesdaglaan	1 (en verder)	n.v.t.

(sgd-5)	specifieke vorm van gemengd - 5	- detailhandel uitsluitend op de begane grond; - maximaal 2 horecabedrijven behorende tot maximaal categorie 1 van de Bijlage 2 Staat van horecaactiviteiten - maximaal 1 horecabedrijf behorende tot maximaal categorie 3 van de Bijlage 2 Staat van horecaactiviteiten	Mesdaglaan	229 (en verder)	Uitsluitend voor: - horeca categorie 1: totaal 200 m ² ; - horeca categorie 3: 50 m ² inpandig en 10 m ² terras;
---------	---------------------------------	--	------------	-----------------	---

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning op de begane grond is niet toegestaan.

c Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

7.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- volumineuze detailhandel is niet toegestaan;
- een maaltijdafhaal- of bezorgbedrijf is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5'..

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, waaronder begrepen parken en plantsoenen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen, in- en uitritten;
- f. voet- en fietspaden;
- g. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie';
- h. nutsvoorzieningen.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig het bepaalde in 8.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de volgende maximale bouwhoogten gelden:

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' een zend- en ontvangstinstallatie van 40 meter;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden, overeenkomstig de in 9.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving;
- b. wonen in de vorm van een bedrijfswoning, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. groen;
- d. water;

één en ander met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verkeersvoorzieningen,
- h. laad- en losvoorzieningen.
- i. tuinen, erven en verhardingen;

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

a Staat van horecafuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van horecafuncties:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Adres	Huisnummer	Maximum gebruiks oppervla kte
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	brasserie / restaurant en zalenverhuur uitsluitend op de benedenlokaliteit en	Sportlaan	2	360 m2

b Bedrijfswoning

Per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bestemmingsvlak.

c Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.

d cultuurhistorische waarde

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden in verband met de aanwezige historische bebouwing aldaar.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

9.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;
- c. de bestaande maatvoeringen mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' niet worden gewijzigd en werkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde en/of de cultuurhistorische waarde niet in onevenredige mate wordt aangetast.

9.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het bewonen van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. detailhandel.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige kantoren;
 - b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
 - c. groen;
 - d. water;
- één en ander met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- e. parkeervoorzieningen;
 - f. laad- en losvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen.

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1:

a Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

10.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

10.2.3 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- b. het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

10.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;
- b. detailhandel.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies, zoals opgenomen in de staat van maatschappelijke functies als bedoeld in 11.1.2;
- b. het verenigingsleven;
- c. groen;
- d. water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. laad- en losvoorzieningen.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1:

a Staat van maatschappelijke functies

Op de gronden met deze bestemming zijn toegestaan de maatschappelijke functies genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke functies:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Straat	Huisnummer
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Onderwijsvoorzieningen	Reviusplein	8
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Begraafplaats	Reviusplein	7
(sm-3)	specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Multifunctionele maatschappelijke accommodatie	G.A. Brederolaan	37
(sm-4)	specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, peuterspeelzalen, sportzaal	Guido Gezellestraat / G.A. Brederolaan	ong.
(sm-5)	specifieke vorm van maatschappelijk - 5	levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden	G.A. Brederolaan	49

(sm-6)	specifieke vorm van maatschappelijk - 6	Multifunctionele maatschappelijke accommodatie	Vincent van Goghlaan	2 t/m 6
(sm-7)	specifieke vorm van maatschappelijk - 7	levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden	Rembrandtlaan	2

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning op de begane grond is niet toegestaan.

c Voorwaardelijke verplichting geluid bij 'sm - 4'

Het bouwen en het gebruik van de gronden en aanwezige bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' is alleen toegestaan als geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, die blijkens akoestisch onderzoek de ingevolge het Activiteitenbesluit of een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift vereiste akoestisch afschermende werking hebben ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbebouwing in de directe omgeving.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

11.2.3 Gebouwen

- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- het 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd ten behoeve van gebouwen;

11.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 - 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 - 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 - 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;
- b. detailhandel.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- b. groen;
- c. water;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 12.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

a Staat van recreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	(1) Maximum bebouwde oppervlakte en (2) voorwaarden maximaal gebruiksoppervlakte
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	Dierenweide	Sportlaan	ong.	(1) 30 m ² (2) n.v.t
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	Zwembad	Sportlaan	8 en 8a	(1)bebouwingspercentage op verbeelding; (2)toegestaan gebruiks oppervlakte in pandige horeca: 93 m ² . Overige functies geen eisen ten aanzien van maximaal gebruiksoppervlakte.

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

c Ondergeschikte detailhandel

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

12.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;

12.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van recreatieve voorzieningen in 12.1.2 onder a;

12.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van lichtmasten en vlaggenmasten	6 m
e.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing recreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 12.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van recreatiebedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor de bebouwde oppervlakte geldt het volgende:
 1. de in 12.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 15% in de planperiode worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden;
- b. een risicovolle inrichting;
- c. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 - 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 - 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 - 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. groen;
- c. water;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 13.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen:

Aanduiding	Betekenis	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Maximum gebruiksvloeroppervlakte ondersteunende horeca
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	Veldsport	Wipperspark	1a en 1b	130 m ² inpandig
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 2	Veldsport	Sportlaan	1 en 3	200 m ² inpandig en 150 m ² buitenterras
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 3	Schietvereniging	Sportlaan	12	75 m ² inpandig
(ss-3)	specifieke vorm van sport - 4	Veldsport	Maria Rutgersstraat	2	80 m ² inpandig en 440 m ² terras

b Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

c Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een bestaande functie als opgenomen onder a, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig toegestaan;
3. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan opgenomen onder a.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

13.2.2 Bebouwingspercentage

Het gezamenlijk oppervlakte aan gebouwen voor de voorzieningen als bedoeld in 13.1.2 onder a bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Voor zover op de verbeelding geen bebouwingspercentage is opgenomen geldt de bestaande oppervlakte van gebouwen als maximum.

13.2.3 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte.

13.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen	3 m
b.	van lichtmasten	19 m
c.	van vlaggemasten	6 m
d.	geluidswerende voorzieningen	10 m
e.	van tribunes	10 m
f.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
g.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing sport

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bebouwing van een sportfunctie te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 13.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% in de planperiode worden vergroot;
- de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- er dient te worden voldaan aan de volgende ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
 - er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
 - er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;

4. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
5. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden;
- b. lawaaisporten, met uitzondering van de schietvereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' op de locatie sportlaan 12;
- c. een risicovolle inrichting;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik welke:
 1. ter plaatse van onbebouwde gronden een maximale stapelhoogte heeft van 4m;
 2. geen opslag van gevaarlijke stoffen betreft, die een 10-6 risicocontour hebben welke de bestemmingsgrens overschrijdt, uitgezonderd bestaande situaties;
 3. geen opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk betreft;

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
- b. voet- en fietspaden;
- c. groen;
- d. water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. reclame-uitingen;
- i. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;

b. groen;

c. water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

d. geluidswerende voorzieningen;

e. nutsvoorzieningen;

f. straatmeubilair;

g. reclame-uitingen;

h. parkeervoorzieningen;

i. speelvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- c. aanlegsteigers en aanlegplaatsen;
- d. havens;
- e. verkeer te water.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', tevens gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens zorgwoningen;
- d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. groen;
- f. water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

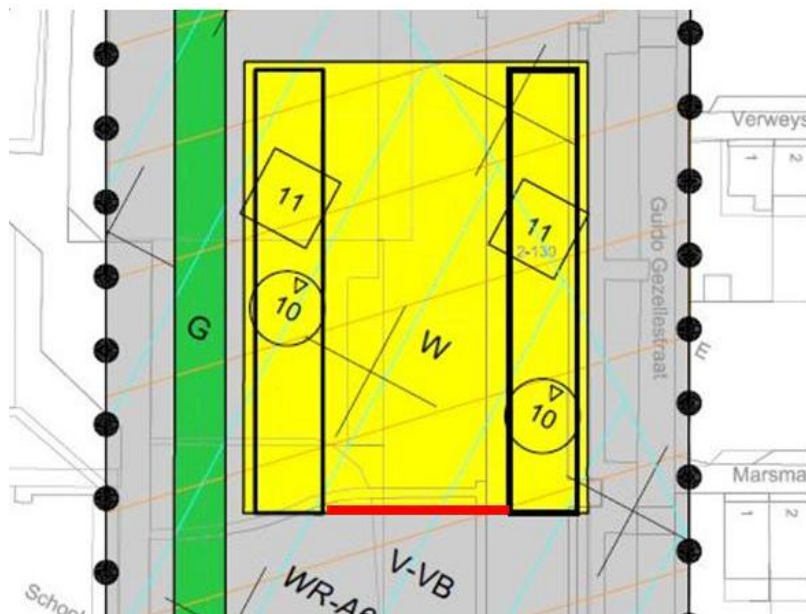
- g. erven;
- h. tuinen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

17.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 17.1:

a Voorwaardelijke verplichting geluid bij 'sw-1'

Het bouwen en het gebruik van hoofdgebouwen en erven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is uitsluitend toegestaan, als ter plaatse van de in onderstaande afbeelding opgenomen rode lijn een geluidwerende voorziening met een minimale hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden.



b Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

17.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid b geldt voor aaneengesloten grondgebonden woningen, dat gebouwen moeten worden afgedekt met:
 1. een kap met een dakhelling tussen de 50° en 70° indien bij één of meerdere aaneengesloten woningen binnen eenzelfde bouwvlak reeds sprake is van afdekking van het gebouw met een kap;
 2. een platte dakafdekking indien bij één of meerdere aaneengesloten woningen binnen eenzelfde bouwvlak reeds sprake is van platte dakafdekking van het gebouw.

17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 60% van het zij- en achtererf met een maximum van 50 m².

17.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a.	van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:	
	1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	1 m
	2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn	2 m
b.	van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied	2 m
c.	van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd	3 m
d.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken van voorwaardelijke verplichting onderdeel bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorwaardelijke verplichting zoals bedoeld in 17.1.2 onder a en toestaan dat de genoemde geluidwerende voorziening niet wordt gebouwd, dan wel in stand wordt gehouden, mits uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de maatschappelijke functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' ter plaatse van de achtertuinen van de woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, dan wel een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, anders dan genoemd in 29.2.

17.4.2 Afwijken van voorwaardelijke verplichting onderdeel gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorwaardelijke verplichting zoals bedoeld in 17.1.2 onder a en toestaan dat de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' worden gebruikt zonder dat de genoemde geluidwerende voorziening wordt gebouwd, dan wel in stand wordt gehouden, mits uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de maatschappelijke functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' ter plaatse van de achtertuinen van de woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, dan wel een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift.

Artikel 18 Wonen - Garagebox

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen in garageboxen en/of berging.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 18.1 mogen uitsluitend worden gebouwd garages, garageboxen, autoboxen en/of bergingen uitsluitend binnen het bouwvlak.

18.2.2 Garageboxen en/of bergingen

Voor het bouwen van garageboxen en/of bergingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3,5 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- b. opslag, anders dan inherent aan de stalling van motorvoertuigen of opslag van huisraad;
- c. permanente bewoning.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding; Één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

19.1.1 Verhouding tussen bestemmingen

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

19.2 Bouwregels

- a. Op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.
- c. Het bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming(en) is niet toegestaan behoudens na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 19.3.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Veiligheidscontour

Uitsluitend zijn leidingen toegestaan die passen binnen de bestaande plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In het belang van het bepaalde in lid 19.1 is het verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

19.5.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 19.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 19.1 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

19.5.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 19.5 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een hogedruk watertransportleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

20.1.1 Verhouding tussen bestemmingen

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

20.2 Bouwregels

- a. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
- b. Het bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming(en) is niet toegestaan behoudens na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

20.4.2 Uitzonderingen

Het onder 20.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

20.4.3 Verlening

De in 20.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 20.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 21.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

21.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

21.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 21.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende 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 dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

21.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

21.4.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 of 21.3 in acht is genomen;
- b. niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overlegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 21.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 22.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

22.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

22.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 22.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende 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 50 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 50 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

22.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

22.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.2 of 22.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 50 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van 22.2 wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 22.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 22.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zaken deskundige.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 23.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

23.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

23.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 23.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende 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 100 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 100 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

23.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

23.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 23.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 of 23.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 100 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van 22.2 wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 23.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 23.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zaken deskundige.

Artikel 24 Waarde - Archeologie - 5

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 24.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

24.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

24.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 24.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende 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 200 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 200 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

24.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

24.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 24.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 24.2 of 24.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 200 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van 22.2 wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 24.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 24.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zaken deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 6

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 25.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

25.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

25.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 25.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende 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 200 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 200 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

25.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

25.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 25.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 25.2 of 25.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 200 m², welke niet dieper dan 100 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van 22.2 wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 25.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 25.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zaken deskundige.

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en de bescherming van deze waterkerende functie.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 26.1 bedoeld, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de onderliggende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – 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 gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.2.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 26.2, onder b:

- a. indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering. De adviesverplichting hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er aantoonbaar een keurvergunning overlegd kan worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Antidubbeltelregel

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

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Bestaande maten

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

28.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwvlakken mogen in afwijking van hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, liftschachten, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

29.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een seksinrichting;

29.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. uitsluitend bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

29.3 Parkeernorm

Voor de in dit plan voorkomende bestemmingen zijn de parkeernormen als bedoeld in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing.

Artikel 30 Algemene aanduidingregels

30.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

30.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen teneinde de aangewezen gronden te bestemmen voor:

- a. grondgebonden woningen;
 - b. gestapelde woningen;
 - c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. groen;
 - f. water;
 - g. verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- h. erven;
 - i. tuinen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen.

30.1.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Aan de wijziging van de bestemmingen als bedoeld in 30.1.1 zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 68;
- b. grondgebonden woningen zijn toegestaan aan de oost- en zuidzijde van het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- c. gestapelde woningen zijn toegestaan aan de west- en zuidzijde van het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- d. hoofdgebouwen van grondgebonden woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak;
- e. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen ter plaatse van ruimtelijke accenten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels respectievelijk maximaal 10 en 14 meter;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen van gestapelde woningen bedraagt maximaal 16 meter;
- h. het aantal parkeerplaatsen binnen de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 dient te worden bepaald aan de hand van de vigerende gemeentelijke beleidsregels parkeren;
- i. er is ter plaatse van de toe te delen bestemming(en) voor grondgebonden en gestapelde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- j. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende percelen;
- l. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetgeving;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

30.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

30.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening, 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen teneinde de aangewezen gronden te bestemmen voor:

- a. grondgebonden woningen;
 - b. gestapelde woningen;
 - c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. groen;
 - f. water;
 - g. verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- h. erven;
 - i. tuinen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen.

30.2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Aan de wijziging van de bestemmingen als bedoeld in 30.2.1 zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 62;
- b. grondgebonden woningen zijn toegestaan aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2';
- c. gestapelde woningen zijn toegestaan aan de west-, noord- en zuidzijde van het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2';
- d. hoofdgebouwen van grondgebonden woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak;
- e. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen ter plaatse van ruimtelijke accenten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels respectievelijk maximaal 10 en 14 meter;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen van gestapelde woningen bedraagt maximaal 16 meter;

- h. het aantal parkeerplaatsen binnen de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 dient te worden bepaald aan de hand van de vigerende gemeentelijke beleidsregels parkeren;
- i. er is ter plaatse van de toe te delen bestemming(en) voor grondgebonden en gestapelde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende percelen;
- l. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetgeving;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

30.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

30.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' wijzigen teneinde de aangewezen gronden te bestemmen voor:

- a. grondgebonden woningen;
 - b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. groen;
 - d. water;
 - e. verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- f. erven;
 - g. tuinen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen.

30.3.2 Voorwaarden wijzigingsgebied

Aan de wijziging van de bestemmingen als bedoeld in 30.3.1 zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 39;
- b. hoofdgebouwen van woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen ter plaatse van ruimtelijke accenten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels respectievelijk maximaal 10 en 14 meter;
- e. het aantal parkeerplaatsen binnen de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 dient te worden bepaald aan de hand van de vigerende gemeentelijke beleidsregels parkeren;
- f. er is ter plaatse van de toe te delen bestemming(en) voor grondgebonden woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- g. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende percelen;
- i. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetgeving;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

30.4 wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

30.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' wijzigen teneinde de aangewezen gronden te bestemmen voor:

- a. grondgebonden woningen;
 - b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. groen;
 - d. water;
 - e. verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- f. erven;
 - g. tuinen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen.

30.4.2 Voorwaarden wijzigingsgebied

Aan de wijziging van de bestemmingen als bedoeld in 30.3.1 zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 64;
- b. hoofdgebouwen van woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen ter plaatse van ruimtelijke accenten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels respectievelijk maximaal 10 en 14 meter;
- e. het aantal parkeerplaatsen binnen de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 dient te worden bepaald aan de hand van de vigerende gemeentelijke beleidsregels parkeren;
- f. er is ter plaatse van de toe te delen bestemming(en) voor grondgebonden woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende percelen;
- i. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetgeving;

- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

30.5 Veiligheidszone - lpg

30.5.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt het volgende:

- a. de bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

30.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden 10-6/jr risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden een kleinere 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour geldt.

30.6 Vrijwaringszone - dijk

30.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering.

30.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.

30.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van 30.6.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende dijk- en waterbeheerder.

30.7 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1', 'geluidszone - industrie 2' gelden de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1', 'geluidszone - industrie 2' zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;

- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

30.8 Molenbiotoop

30.8.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m' en 'vrijwaringszone- molenbiotoop 400m' de volgende regels:

- a. binnen de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m' wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht welke in volwassen toestand hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m', voorzover deze niet samenvalt met de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m' wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht welke in volwassen toestand met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

30.8.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 30.8.1, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

30.8.3 Afstemmingsregel

indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 30.8.1 en 30.8.2, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

30.8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor beplanting met een hogere hoogte dan op basis van lid 30.8.1 en 30.8.2 toegestane bouwhoogte. Ten aanzien van beplanting is het bepaalde in lid 30.8.3 niet van toepassing.

30.8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 30.8.4, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

30.9 Overige zone - zoekgebied waterberging

30.9.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - zoekgebied waterberging' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als zoekgebied voor (de aanleg en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van de) waterberging.

Binnen de gronden gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding Overige zone - zoekgebied waterberging dient minimaal 360 m³ aan waterbergingscapaciteit te worden aangelegd.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Omgevingsvergunning 10%

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen 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, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

32.2 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 2 tot en met - 6 geheel of gedeeltelijk te verwijderen of uit te breiden, 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;
- c. op grond van nader archeologisch onderzoek de gronden ter plaatse een hogere archeologische verwachting blijken te hebben.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

33.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam regels van het bestemmingsplan "Sluispolder".

