

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Van toepassing verklaring	7
Artikel 2	Aanvullende begrippen	8
Artikel 3	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Verkeer - Wegverkeer 3	13
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 3	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32
Bijlagen regels		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen - Zuid, fase 8	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas-West", vastgesteld op 16 juni 2009 door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle, van toepassing, voor zover in de regels van dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas-West" en het uitwerkingsplan, de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn.

Artikel 2 Aanvullende begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan

het uitwerkingsplan "Zevenhuizen - Zuid, fase 8" van de gemeente Zuidplas.

2.2 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid8-Ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2.3 achtererfgebied

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

2.4 bebouwingsgebied

het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met aftrek van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

2.5 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

2.6 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

2.7 geluidgevoelige bebouwing

geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder.

2.8 geluidwerende voorziening

voorziening ten behoeve van de wering of reducering van geluid(overlast), zoals een geluidwal en een geluidscherm.

2.9 gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn waaraan de in de regels opgenomen afstand van de bebouwing ten opzichte van deze lijn is gerelateerd.

2.10 natuuroever

oever die op natuurlijke wijze is ingericht of ontstaan met als doel een geleidelijke en brede overgang van nat naar droog zodat deze interessant is voor flora en fauna.

2.11 peil

In het plangebied geldt een peil van 5,00 min NAP.

Voor het overige zijn de begrippen zoals bedoeld in het bestemmingsplan "Zuidplas-West" van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle op dit bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 afstand

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

3.2 bebouwingspercentage

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat gebouwd mag worden;

3.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.5 de inhoud van een bouwwerk

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

3.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.7 de breedte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3.8 de 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;

3.9 de horizontale bouwdiepte van een gebouw

een lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

3.10 de verticale bouwdiepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wegen, fiets-, ruiters-, en voetpaden;
- c. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen, waterpartijen en plas- en draszones;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- h. bruggen en overige kunstwerken;
- i. dijken en taluds;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. in- en uitritten;
- l. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie;
- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. steigers en vlonders

alsmede voor:

- o. de landschappelijke inpassing van infrastructuur;
- p. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer;

met daarbij behorende:

- q. bermen, bermsloten en greppels;
- r. verhardingen;
- s. dammen en/of duikers;
- t. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- u. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming 'Groen'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 4.2.2 tot en met 4.2.3

4.2.2 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m²;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte

maximaal 100 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen (beeldende) kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen en damwanden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
 1. maximaal 10 meter voor (beeldende) kunstobjecten;
 2. maximaal 6 meter voor geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen;
 3. maximaal 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m²;
- d. ten behoeve van de aanleg van vlonders, geldt de volgende bepaling: bij watergangen met een breedte tot 10 meter mogen in de watergang geen steunpunten van vlonders worden aangebracht.

4.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.2 sub d en/of 4.2.3 sub c, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan.

4.3 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- b. een jongerenontmoetingsplaats;
- c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- f. in- en uitritten;
- g. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- k. verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen) en overige kunstwerken en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;

met daarbij behorende:

- l. verhardingen;
- m. bermen, bermsloten en greppels;
- n. beplanting en overig groen;
- o. bruggen, dammen en/of duikers;
- p. straatmeubilair;
- q. werken en werkzaamheden, bruggen, tunnels, viaducten, overkluizingen en andere kunstwerken;
- r. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging, signalering en regeling van het verkeer;
- s. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 5.2.2 tot en met 5.2.3.

5.2.2 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met dien verstande dat voorzieningen van algemeen nut zo mogelijk zodanig dienen te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m²;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen (beeldende) kunstobjecten en geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:
 - 1. kunstobjecten maximaal 10 meter;
 - 2. lichtmasten maximaal 6 meter;
 - 3. geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen maximaal 3 meter;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 8 meter;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.2.2 sub d en/of 5.2.3 sub c, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan.

5.4 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. bermen en groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. vaarwater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. oevers, oeverbeschoeiingen en taluds;
- h. steigers en vlonders;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de tochten;

met de daarbij behorende:

- j. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
- c. ten behoeve van de aanleg van vlonders, gelden de volgende bepaling: bij watergangen met een breedte tot 10 meter mogen géén steunpunten voor vlonders worden aangebracht;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.2 sub d, teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan.

6.4 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens

voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. woonschepen en drijvende woningen als ligplaats.

6.4.1 Natuurlijke oevers

Circa 50% van de oevers moet worden aangelegd en in stand gehouden als natuurlijke oevers.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

6.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten, zoals genoemd in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1, tot een vloeroppervlak van maximaal 70 m²;

alsmede voor:

- b. tuinen, gazons en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bermen en groenvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- i. duurzaamheidsvoorzieningen;
- j. objecten van beeldende kunst;
- k. in- en uitritten;
- l. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 7.2.2 tot en met 7.2.4 alsmede:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan alleen worden verleend indien wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitplan "Zevenhuizen Zuid, fase 8" van de gemeente Zuidplas, als opgenomen in Bijlage 2.

7.2.2 Woningen

- a. het maximaal aantal woningen bedraagt 277;
- b. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aantal vermelde wooneenheden toegestaan;
- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- e. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient het hoofdgebouw in of maximaal 5 meter uit die gevellijn te worden gebouwd;
- f. de diepte van rijwoningen mag maximaal 12,50 meter bedragen;
- g. de diepte van halfrijstaande, vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen mag maximaal 15,40 meter bedragen;
- h. de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. bij halfrijstaande, vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen minimaal 2 meter aan één zijde;
 - 2. voor overige woningen wordt geen afstand voorgeschreven;

- i. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 7 meter;
- j. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 12 meter;
- k. de goothoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 12 meter;
- l. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 16 meter;
- m. woningen dienen te worden afgedekt met een schuin dak;
- n. in afwijking van sub m mogen woningen afgedekt worden met een plat dak ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en de bouwaanduiding 'plat dak' waarbij de maximale bouwhoogte als maximale goothoogte geldt;
- o. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en/of buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden tenminste 1 m achter de voorgevel gebouwd waarbij de volgende bouwregels gelden:
 - 1. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,50 meter;
 - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,50 meter;
 - 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b een overkapping worden gebouwd tot 3 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. vanaf het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor een woning is verleend, gelden ter plaatse van de gronden vanaf de voorste perceelsgrens tot aan een afstand van 3 meter achter de voorgevel van die woning, de bouwregels conform het bepaalde in artikel "Tuin", zoals opgenomen in artikel 7 van het bestemmingsplan "Zuidplas – West";
- e. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

7.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

- a. Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd; met dien verstande dat voorzieningen van algemeen nut zo mogelijk zodanig dienen te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m²;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vóór de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 sub a en sub d, voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of voor het bouwen van een hoofdgebouw op een andere afstand van de aangeduide gevellijn; indien:
 - 1. dit noodzakelijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt; en/of
 - 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het perceel;
- b. 7.2.2sub o, 7.2.3sub d en/of 7.2.4sub d teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. seksinrichtingen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden);
- j. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning op een bouwperceel na realisering en oplevering van de woningen. Per bouwperceel en hoofdgebouw is bij grondgebonden woningen maximaal 1 woning toegestaan; Tevens is het splitsen van de hoofdbebouwing in meerdere woningen niet toegestaan. Het aantal woningen binnen het plangebied mag na oplevering van alle woningen niet worden vergroot.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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 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 niet meer dan 1.000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bouwwerken in andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 3 meter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 8.4.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen bestemming Waarde - Archeologie - 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de in 2019 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

10.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.1 is niet van toepassing indien ten tijde voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan in afwijking van de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen' reeds andere parkeernormen zijn afgesproken, zoals blijkend uit een raadsbesluit, collegebesluit of contractuele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

10.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

10.5 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, liftinstallaties, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

10.6 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven,

- mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
 3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m¹, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
3. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m¹;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 m¹;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels te wijzigen, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het wijzigen, toevoegen en/of schrappen van aanduidingen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, met uitzondering van duurzaamheidsvoorzieningen, gelden de volgende bepalingen:
1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot niet meer dan 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
 3. indien in de planregels een maximale inhoud voor bovengrondse bouwwerken wordt gehanteerd, geldt dat het oppervlak van ondergrondse gebouwen, voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn, niet meer mag bedragen dan 15 m².
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.1 sub a, onder 2, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

13.2 Zwembaden

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende voorwaarden:

1. een zwembad dient te worden gebouwd in het achtererfgebied en op een afstand van ten minste 3 m¹ van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
5. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;
6. bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

13.3 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken - geen bouwwerken zijnde - en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

13.4 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. positief advies is ontvangen van de waterbeheerder;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

13.5 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

14.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.6 Afwijken

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende uitwerkingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Zevenhuizen - Zuid, fase 8 van de gemeente Zuidplas.

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0 Tuinbouw:										
0112	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	5 - champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
014	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	3 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	-										
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-										
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-										
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-										
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-										
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	0 Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	-										
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
2225	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-										
24	-										
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	-										
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-										
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
28	-										

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0 Constructiewerkplaatsen:										
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1 - algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	11 - metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2 - scoperen (opspreiden van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8 - emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-										
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
30	-										
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-										
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
314	Accumulator- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	-										
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.										
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-										
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	-										
34	- VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven										
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-										
35	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
354	Rijwiel- en motorrijwielbedrijven	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	-										
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	2 Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	Musiekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	-										
40	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	B0 bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	D0 Gasdistributiebedrijven:										
40	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
41	-											
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsooliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	0	Grth in metaalartsen:										
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in kunstmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
61, 62	-											
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
65, 66, 67	-											
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	-											
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmentwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	AO	RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen - Zuid, fase 8

Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid, Fase 8

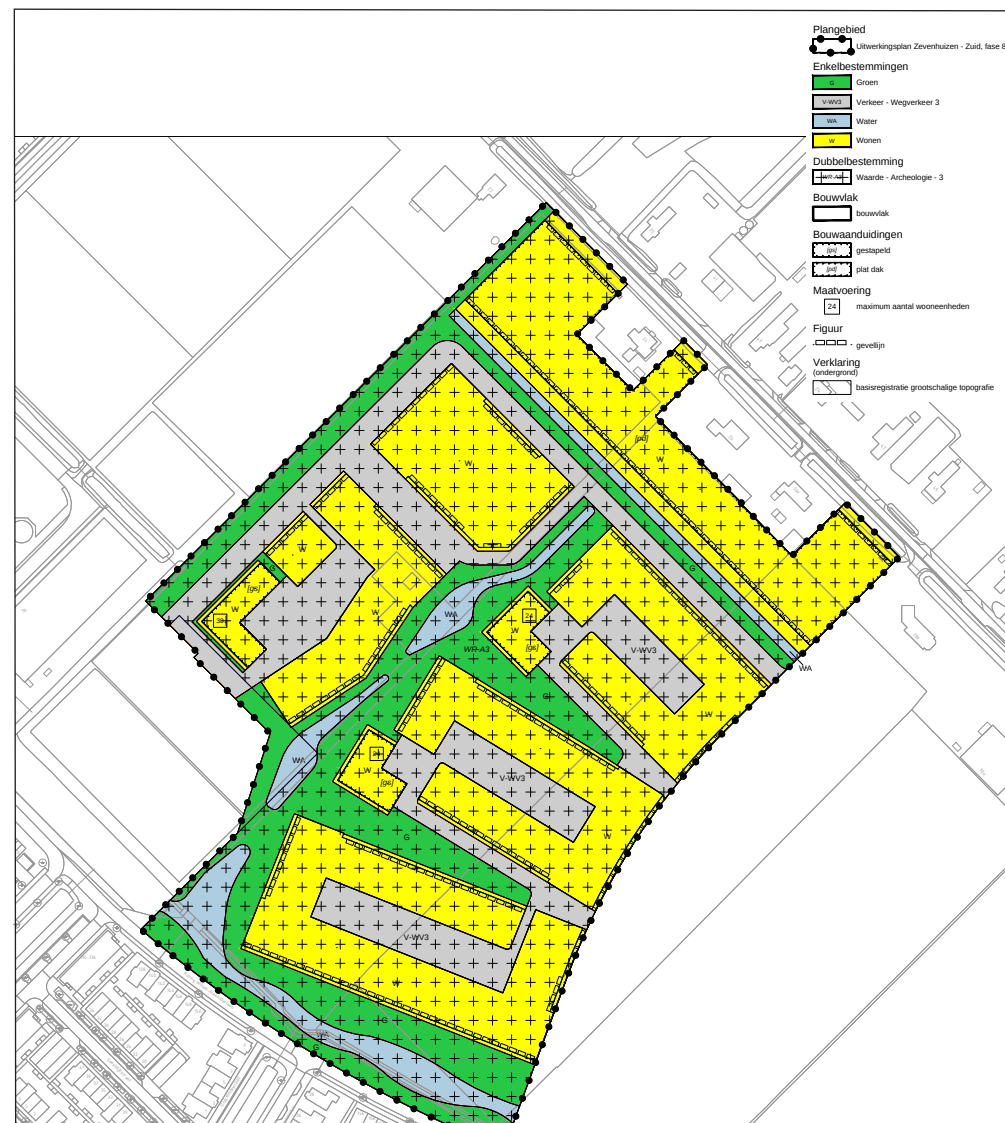




Inhoudsopgave	3
1 Context	5
1.1 Bestemmingsplan.....	5
1.1.1 Bestaande situatie.....	5
1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.1.3 Planbeschrijving.....	5
1.1.4 Welstand.....	5
1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid.....	5
1.3 Het plangebied fase 8.....	7
2 Structuur	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 De ontsluiting van het plangebied.....	9
2.3 Parkeren.....	9
3 Plangebied	11
3.1 Het stedenbouwkundige plan.....	11
3.1.1 Verdeling woningtypes.....	15
3.2 Architectuur.....	15
3.3 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid.....	15
3.4 Erfafscheidingen.....	17
3.5 Inrichting openbare ruimte.....	17
3.5.1 Speelvoorzieningen.....	17
3.5.2 Groen.....	19



Ligging en begrenzing van het plangebied van het uitwerkingsplan Fase 8



Uitsnede uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 8"

1 Context

1.1 Bestemmingsplan

1.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen–Zuid 2” en het bestemmingsplan “Zuidplas West” van kracht. Hiervoor is het uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 8” gemaakt. Zie afbeeldingen op pagina 4. Dit uitwerkingsplan maakt de realisatie van nieuwe woningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk. In de uitwerkingsregels van bestemmingsplan “Zuidplas West” is in artikel 17.5.2 onder k opgenomen dat het college bij de uitwerking “de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neerlegt in beeldkwaliteitsregels”.

1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Knibbelweg en ten noorden van fase 7 (zie afbeeldingen op pagina 4). Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan fase 3 van Zevenhuizen Zuid.

1.1.3 Planbeschrijving

Fase 8 is een deelplan van de ontwikkeling van Zevenhuizen Zuid. De totale ontwikkeling van Zevenhuizen Zuid (ca. 1200 woningen) is te kenmerken als een dorpse uitbreiding van de kern Zevenhuizen. Beperkte lengtes van de bouwblokken, toepassing van kappen als dakvorm, afwisseling in kleurgebruik en bouwmassa, een groene woonomgeving, etc. vormen hiervoor de ingrediënten. Fase 8 zal hierbij aansluiten. Het plan voorziet in de ontwikkeling van circa 277 woningen. Door het toepassen van uiteenlopende woningcategorieën wordt het gewenste dorpse, gevarieerde beeld zowel ruimtelijk als sociaal versterkt.

Elke woning in het plan staat aan een herkenbare, te benoemen ruimte: het park, een laan, het lint of de groen-blauwe long. Elk van deze ruimtes heeft zijn eigen kwaliteit, waarmee naast het diverse aanbod in woningen ook een keuze in type woonomgeving wordt geboden. Ook deze variatie in typen openbare ruimtes versterkt het dorpse karakter van de wijk/buurt.

1.1.4 Welstand

Voor nieuwe projecten worden er, in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding, ruimtelijke kwaliteitseisen opgesteld. Dit gebeurt in de regel in een beeldkwaliteitplan als onderdeel van de bestemmingsplanregels. Inspraak voor dit document wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van de regels van het uitwerkingsplan dat voor dit gebied is opgesteld. Het vaststellen van dit document is een bevoegdheid van het college. Beeldkwaliteitplannen worden uiteindelijk in zijn geheel toegevoegd aan de welstandsnota. Vijf jaar na de oplevering van het project waar het beeldkwaliteitdocument voor is opgesteld kan aangenomen worden dat het plan op eigen kracht kan staan. Dat betekent dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit standvastig is geworden. Het gebied waar dit document voor is opgesteld vervalt dan in de onderliggende sturingscategorie.

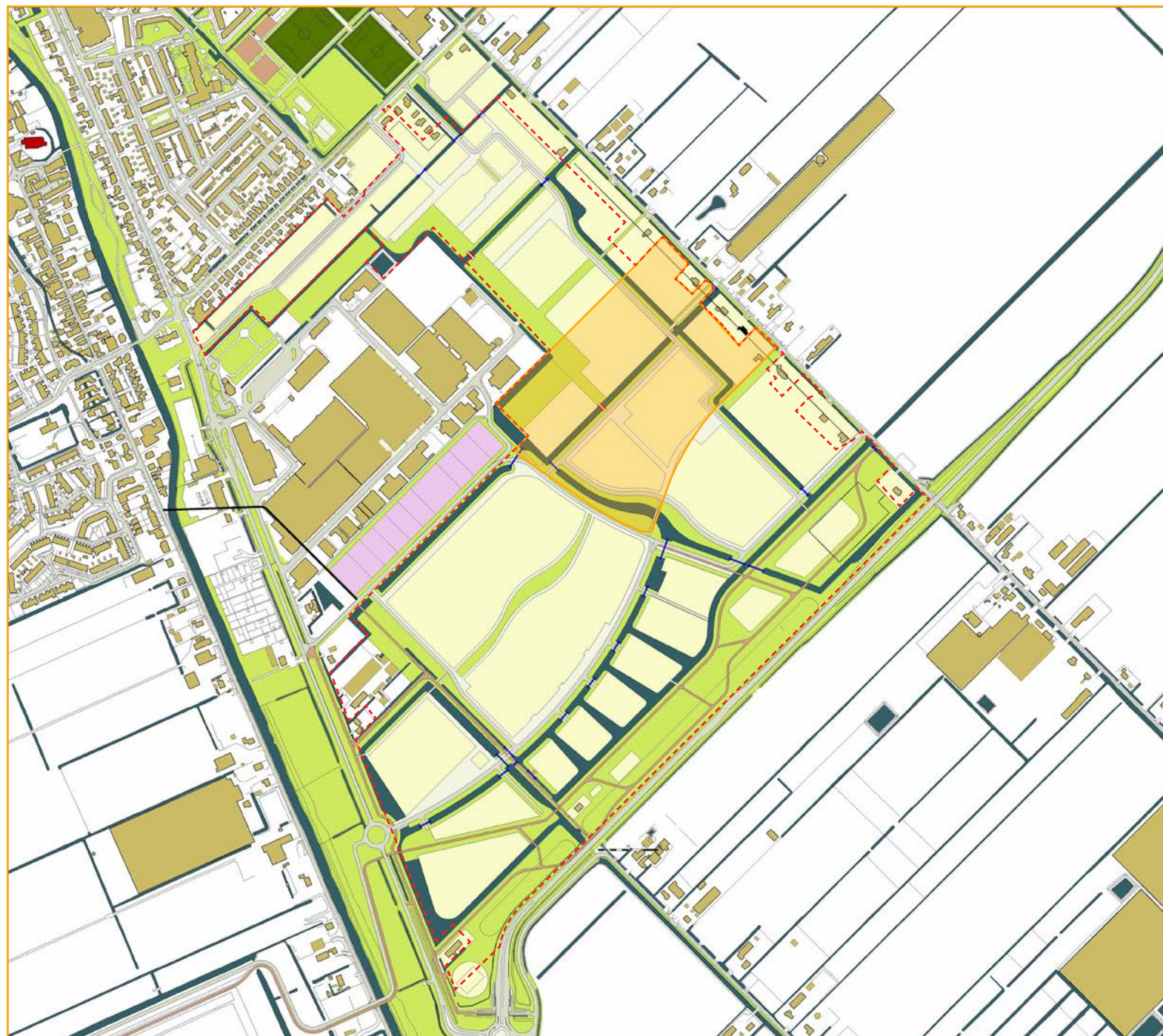
1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid

Voor de ontwikkeling van de woonwijk met voorzieningen en de uitwerking van de bestemmingen is het Masterplan Zevenhuizen Zuid opgesteld door de gemeente Zuidplas in samenwerking met betrokken ontwikkelaars. Er is daarbij besloten om de ontwikkeling van de woonwijk te beginnen aan de rand van het dorp Zevenhuizen bij de hoek van de kruising van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg.

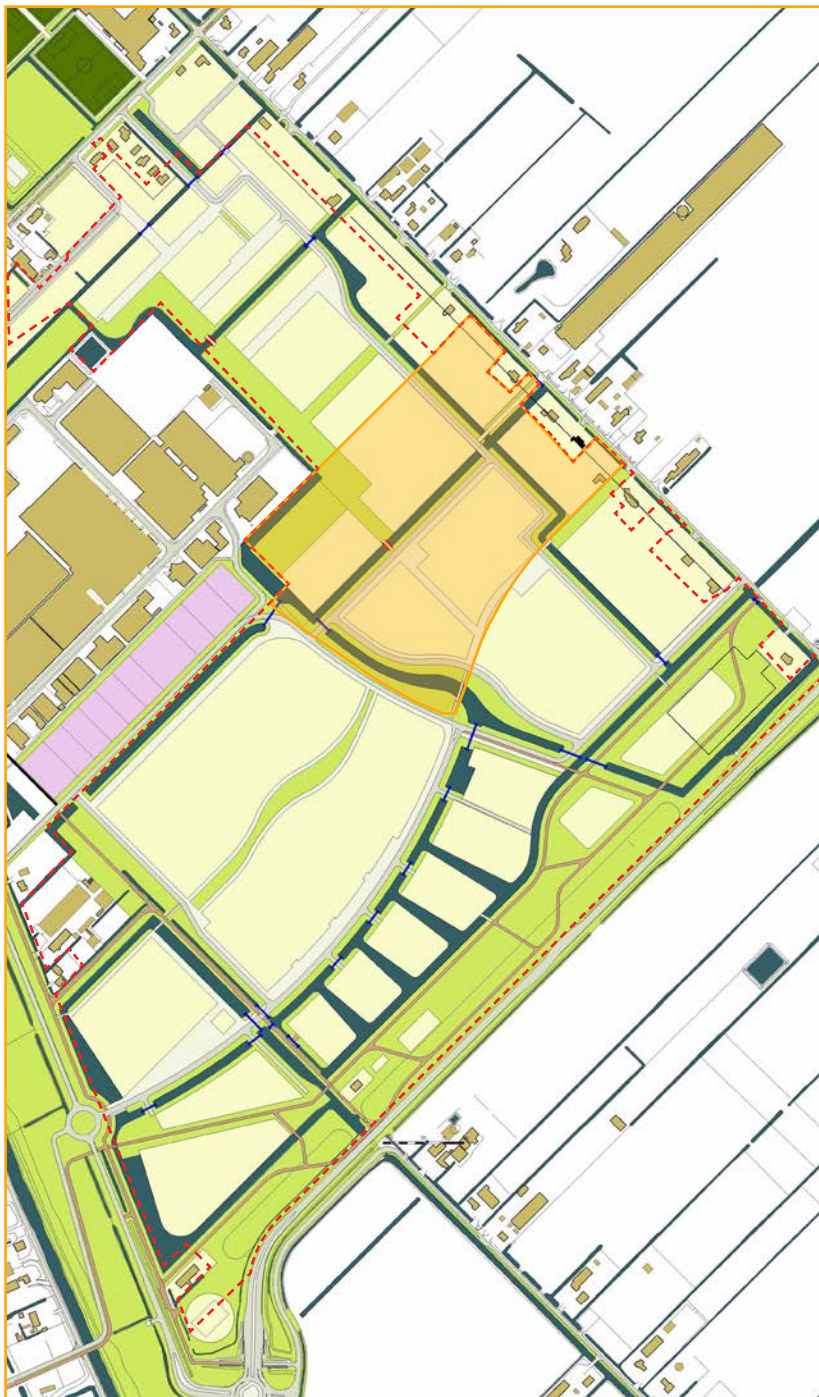
In het masterplan is een aantal doelen op hoofdlijnen met betrekking tot de beeldkwaliteit omschreven. In het masterplan wordt gewezen op de betekenis van de bebouwing in Zevenhuizen Zuid voor het dorp Zevenhuizen en voor omliggende landschap met lanen, linten en ringvaart. De wijk dient te passen in de schaal en maat van de omgeving en dient dus niet de uitstraling te hebben van een uitbreidingswijk van een grote stad. De schaal van de wijk dient bescheiden en dorps/ landelijk te zijn.

De grootte van het plangebied Zevenhuizen Zuid vraagt een geleding om de dorpse schaal te bereiken. Die geleding wordt in de eerste plaats gemaakt door de landschappelijke en ruimtelijke structuur. In de structuur van de wijk worden verschillende landschappelijke (ruimtelijke) en verschillende bebouwingseenheden onderscheiden. Afhankelijk van de ligging van de woongebieden in de landschappelijke structuur wordt de beeldkwaliteit van de woningclusters nader bepaald.

De verschillen in architectuur dragen dan bij tot de oriëntatie en verbinding met de “eigen” plek in de wijk.



- - - Integraal plangebied;
masterplan Zevenhuizen Zuid
- Plangebied Zevenhuizen Zuid fase 8
en schoollocatie Koningskwartier
- Groen
- Water
- Wonen
- Woonwerkkavels
- Gemengde doeleinden
- Verkeer (voetpad)
- Verkeer (rijweg)
- Verkeer (fietspad)
- Kerk
- Bebouwing bestaand
- Sportvelden



Uitsnede plangebied fase 8 en schoollocatie Koningskwartier

1.3 Het plangebied fase 8

Op de kaart van (uitsnede uit) het masterplan is het plangebied van het beeldkwaliteitplan voor fase 8 van Zevenhuizen Zuid globaal aangeduid.

De begrenzing van het beeldkwaliteitplan is onder meer bepaald door de relatie met het juridische uitwerkingsplan voor het plangebied.



2 Structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied van fase 8 is gelegen in de noordwestelijke hoek van Zevenhuizen Zuid. In het masterplan van Zevenhuizen Zuid zijn de hoofdlijnen van de nieuwe ruimtelijke structuren geschetst. Belangrijke dragers hiervan zijn de parkzone aan de zuidzijde van fase 8 en de Lintzone met de hoofdwatgang aan de noordzijde van fase 8. Deze vormen de buitenranden van het plangebied. Centraal in het plangebied is een groen-blauwe long geprojecteerd.

2.2 De ontsluiting van het plangebied

Het plangebied, geheel ingericht als 30km/h gebied, wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Van Oranje-Nassaulaan of de Koning Willem-Alexanderlaan, die beiden aantakken op de Zuidplasweg. Via de buurtstraten van fase 7 of de ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het park kan vervolgens fase 8 dan bereikt worden. Secundair daaraan is het ook mogelijk om via de Knibbelweg het plangebied per auto te bereiken of te verlaten, maar gelet op de zeer beperkte rijbaanbreedte zal deze route daarvoor niet of nauwelijks gebruikt worden.

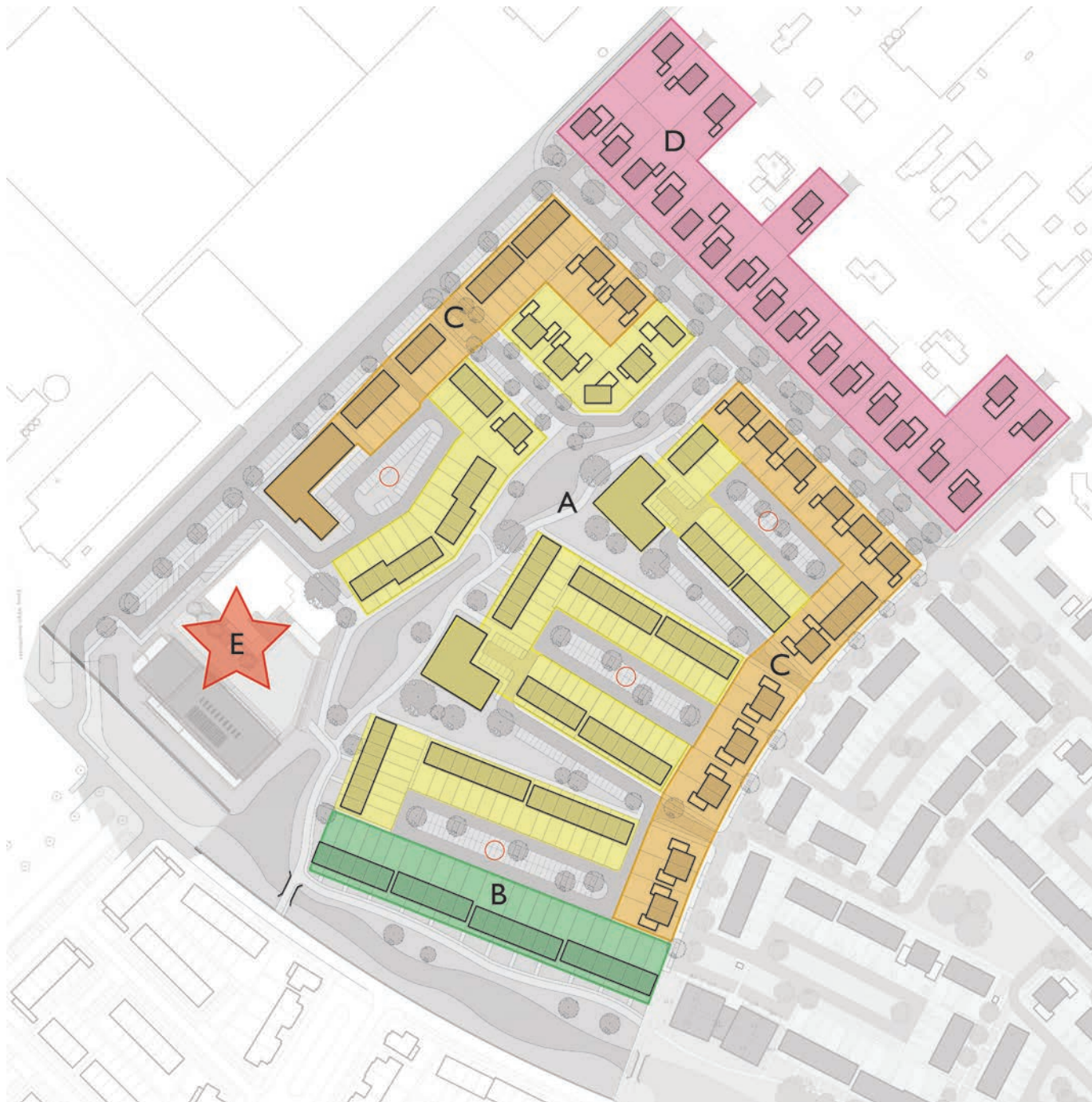
Het merendeel van het autoverkeer wordt naar een van de binnenhoven geleid. Hier wordt het overgrote deel van de auto's gestald. De woonstraten worden daarmee ontlast. Ook biedt deze vorm de mogelijkheid om een autovrije parkzone en een groen-blauwe long te realiseren.

Fietsroutes zijn in principe gecombineerd met de auto-ontsluiting. Uitzondering daarop is de fiets-voetgangers brug aan de zuidzijde van fase 8. Deze brug maakt een centrale verbinding voor het langzaam verkeer tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van Zevenhuizen Zuid mogelijk. Daarnaast zorgt de brug voor een veilige verbinding naar de school.

2.3 Parkeren

Voor fase 8 is de maximale parkeernorm voor 'matig stedelijk-gebied' uit de CROW van toepassing, waarbij een aftrek van 0,3 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. Op basis van tellingen in de inmiddels gerealiseerde woonbuurten van Zevenhuizen Zuid is gebleken dat hiermee kan worden volstaan. Daarbij wordt in fase 8 het parkeren voor het overgrote deel gemeenschappelijk georganiseerd, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor het uitwisselen van parkeerplekken.

Het Plangebied; ruimtelijke samenhang



Stedenbouwkundig plan fase 8; ruimtelijke samenhang binnen het plangebied en de omgeving

3 Plangebied

3.1 Het stedenbouwkundige plan

De ruimtelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur van het plan is gevat in de thema's:

 Wonen aan/ nabij de groen-blauwe long

 Wonen aan het park

 Wonen aan de lanen

 Wonen in de lintzone

 Basisschool

Evenals voor de inmiddels gerealiseerde of in aanbouw zijnde plandelen van Zevenhuizen Zuid, zal ook in fase 8 een gevarieerd dorps beeld gerealiseerd worden. Daarbij wordt een zekere mate van samenhang en ook variatie voorgeschreven. In hoofdlijnen wordt de samenhang gevonden in de toepassing van gemêleerd kleurgebruik voor de buitenzijde van het plan (lanen en park), waarbij het kleurenspectrum van de toe te passen gebakken gevelstenen uiteenloopt van geel tot oranje tot rood tot bruin. De binnenzijde van het plan (groen- blauwe long) contrasteert hiermee zacht door een oranje, rood, donkerrode tint te gebruiken. Afwijkingen, zoals contrasterende kleuren of gootverspringingen dienen met zorg te worden toegepast, waarbij de keuze voor de woning waarop het wordt toegepast als doel heeft:

Een seriematigheid te doorbreken en het beeld van een organisch gegroeid plan te versterken.

Onderlinge samenhang te versterken, bijvoorbeeld wanneer er een poortwerking gewenst is bij een centrale toegang tot bijvoorbeeld de groen- blauwe long.

Minimaal 1 verbijzondering per rijtje. De verbijzonderingen moeten wel worden verdeeld over het geheel, bij voorkeur gecombineerd met een contrasterende gevelsteen/-kleur. Op de kaart (zie de rode sterretjes op de kaart op pagina 16) is aangegeven wat mogelijk kwetsbare kopgevels zijn. Omdat deze kopgevels in het zicht liggen, is het van belang zorgvuldig met het beeld van deze kopgevels om te gaan. Een blinde gevel is hier uitgesloten. Hierbij valt te denken aan erkers, ramen in de kopgevel, mogelijk een entree, of fraai overhoeks metselwerk gecombineerd met een overhoeks kozijn of een mee-ontworpen plantenbak aan de gevel.

Voor de themagebieden specifiek geldt (zie pagina 10 voor de locaties):

-  Wonen aan / nabij de groen-blauwe long:
 - gemêleerd kleurgebruik in donkere (oranje, rood, donkerrood, bruin) aardetinten en wit keimwerk
 - wit keimwerk is mogelijk met terughoudend gebruik: maximaal twee woningen per rijblok, asymmetrisch verdeeld over het blok waarvan bij voorkeur één woning op een hoek
 - appartementengebouwen zijn bebouwingsaccenten binnen de groen-blauwe long, het kleurgebruik ondersteunt dit
 - onderlinge afstemming steen-/kleurkeuze van de verschillende bouwblokken
 - kappen zijn afgedekt met antraciete pannen, uitgezonderd is het appartementengebouw waarbij een plat dak is toegestaan
-  Wonen aan het park:
 - gemêleerd kleurgebruik in lichtere (geel-oranje) aardetinten
 - per bouwblok een duidelijke hoofdkleur en een helder architectuurthema kiezen, met maximaal één afwijkende steenkleur ten behoeve van het aanbrengen van accenten, in geel-oranje- rood-bruine tinten
 - onderlinge afstemming steen-/kleurkeuze van de verschillende bouwblokken
 - kappen afgedekt met antraciete pannen
 - veranda's aan de parkzijde
-  Wonen aan de lanen:
 - gemêleerd kleurgebruik in oranje-rood-bruine tinten en wit keimwerk
 - wit keimwerk is mogelijk met terughoudend gebruik: maximaal twee woningen per rijblok, asymmetrisch verdeeld over het blok waarvan bij voorkeur één woning op een hoek
 - per bouwblok een duidelijke hoofdkleur en een helder architectuurthema kiezen, met maximaal één afwijkende steenkleur ten behoeve van het aanbrengen van accenten, ook in oranje-rood-bruine tinten
 - onderlinge afstemming steen-/kleurkeuze van de verschillende bouwblokken

- kappen zijn afgedekt met antraciete pannen, uitgezonderd is het appartementengebouw waarbij een plat dak is toegestaan

Wonen in de lintzone:

- maximale variatie per woning, kleurgebruik afgestemd op wonen aan de lanen
- kappen afgedekt met antraciete pannen, plat dak is ook toegestaan
- oeverzone natuurlijk in te richten met beplanting, geen terrassen toegestaan



Binnenhoven (parkeerterreinen aan achterzijde woningen)

- integrale groene ontwerplossing voor erfafscheiding, berging, toegangspoort, afvalcontainers, etc., die aansluit bij de architectuur van de woningen



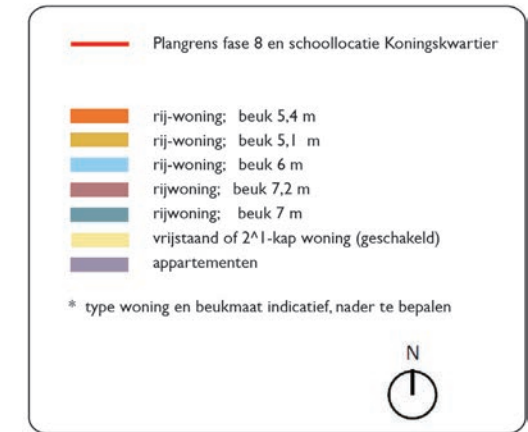
Basisschool

De basisschool zal bestaan uit twee gebouwen: een permanente en een tijdelijke. Het tijdelijke gebouw betreft het demontabele schoolgebouw dat momenteel in de bedrijvenstrip aan de Koning Willem-Alexanderlaan staat. Hiervoor kunnen en worden derhalve geen beeldkwaliteitseisen gegeven. Het permanente gebouw dient een prominent plek aan het eind van de Koning Willem-Alexanderlaan te krijgen. Dit schoolgebouw beëindigt daarmee de lange zichtlijn en het vormt daardoor tevens een markant herkenningspunt voor de entree van de noordelijke plandelen van Zevenhuizen Zuid. Vanwege deze markante ligging en de verbijzonderde functie binnen het gehele woongebied is de architectonische vormgeving nader te bepalen. Deze hoeft dan ook niet afgestemd te zijn op de omliggende woonbuurten.

Voor de basisschool zijn de volgende regels opgesteld waaraan getoetst zal worden:

- Herkenbaar als school; gemeenteschappelijke / grote ruimtes als bijvoorbeeld een aula zichtbaar in de gevel;
- De school dient bij voorkeur als een geheel te ogen, bij voorkeur niet als een samenvoeging van meerdere volumes;
 - Eventuele dakopbouwen integreren in het ontwerp;
- Oriëntatie van het gebouw / entree situeren richting aanrijdroute;
- Speelvoorzieningen behorende bij de school zodanig situeren / ontwerpen dat deze ook na schooltijd (avond) bruikbaar is voor de buurt;
 - Afscherming / afbakening terrein bij voorkeur niet met (metalen/ draadgaas/spijlen) hekwerken;
- Niet hoger dan twee lagen;
- Uitstraling en materiaal gebouw mag onderscheidend zijn van haar omgeving maar niet detonerend qua kleur en uitstaling;
 - Harde kleuren of materialen vermijden.
- Duurzame materialisering en constructie, bijvoorbeeld houtbouw;
 - Bij voorkeur geen materialen toepassen als Colorbel, Trespa, kunststoffen (kozijnen) of metselwerk in de gevels;
- Technische installaties / ruimtes (afvoeren, installatiepijpen, hvac) zoveel mogelijk integreren in het ontwerp;
 - Indien op het dak achter een dakopstand en afwerken in een matte en donkere gedekte kleur (bv zwartgrijs).
- Belang van een goede rijke detaillering;
 - Hemelwaterafvoer (goten en afvoeren) verwerken in het ontwerp.
 - Roosters in de gevel meenemen in het ontwerp;
- Zonnepanelen of andere vormen van duurzame energie opwekking integreren in het ontwerp;

Indien op het dak achter een dakopstand en omlijsting panelen (frame) bij voorkeur in een matte en donker gedekte kleur (bv zwartgrijs)



3.1.1 Verdeling types / programma

In het plangebied voor fase 8 wordt voor een brede doelgroep gebouwd. Het woningbouwprogramma bestaat uit rijwoningen variërend in een beukmaat van 5,1 tot 7,2 meter, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Er is gekozen om het programma voor de verschillende doelgroepen zo evenwichtig mogelijk te verdelen over het plangebied te behoeve van het versterken van de ruimtelijke en sociale samenhang en met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Architectuur

Algemeen gelden de onderstaande eisen:

- Bij beoogde individuele uitstraling ook differentiëren in goothoogtes, gevellijsten, gevelopeningen (met verschillende borstweringhoogtes, bovenkant kozijnen e.d.)
- Een rijkere detaillering en een rijker en hoogwaardig kleur- en materiaal gebruik zijn op zijn plaats. Denk aan stenen uit het hogere segment, rollagen of hanenkammen boven de gevelopeningen, natuursteen of kunststeen onderdorpels, rollagen of siermetselwerk ter plaatse van de topgevels/gevelpannen, etc.
- Dakkapellen dienen zich te tonen als ondergeschikte toevoegingen aan het dakvlak en aan te sluiten bij de gekozen bouwstijl en architectuur.
- Zijwangen, zeker bij dakkapellen die al in de goot beginnen en dus een groter oppervlak hebben dan gebruikelijk, dienen een verzorgde en hoogwaardige uitstraling te krijgen.
- Installatiepijpen en afvoeren af werken in een matte en donkere gedekte kleur (bv zwartgrijs) en zoveel mogelijk op het achterdakvlak te plaatsen.
- Zonnepanelen (zoveel mogelijk) mee nemen in het ontwerp en zorgvuldig ordenen op het dakvlak.
- Aandacht voor poortwerking ter plaatse van entrees richting groen-blauwe long. Aanbevolen wordt een symmetrie ter plaatse van de entree. Bijvoorbeeld aan een tuitgevel aan weerszijden op dezelfde afstand van de as van de entree, dezelfde gevelsteen aan weerszijden op dezelfde afstand van de as van de entree.
- Erfafscheidingen conform de kaart op pagina 16.

3.3 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid

Voor de woonwijk Zevenhuizen Zuid is op 21 april 2011 de “stedenbouwkundige nota van uitgangspunten” vastgesteld.

In die nota zijn de volgende ambities en kernpunten voor de ruimtelijk kwaliteit beschreven:

Ambities:

De ambitie is het maken van een onlosmakelijk met Zevenhuizen verbonden woon, recreatie- en werkgebied die een kwalitatieve verrijking vormt voor het huidige Zevenhuizen. Dit kan door het maken van een stevig raamwerk (de openbare ruimte). Daarbinnen zou optimale variatie moeten worden gerealiseerd (en ook moeten worden toegestaan).

De ambitie is hiermee niet zozeer gericht op het maken van opvallende architectuur (eerder ingetogen en aansluitend op de aanwezige context, wel met extra aandacht voor goede detaillering en materialisering) maar juist op het maken van een goede openbare ruimte met veel bijzondere plekken. De informele groenplekken worden hier met name genoemd als mogelijkheden daartoe en als speelplekken door de hele wijk. Dat is immers een van de grote kwaliteiten van een dorp: speelgelegenheden in de nabijheid.

Kernpunten voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- 1 Dorpse afwisseling (variatie en mix, geen grote series) binnen een helder samenhangend geheel;
- 2 Groen straatbeeld door bomen in de straat en hagen rondom tuinen;
- 3 Beslotenheid afgewisseld met lange (zicht-) lijnen;
- 4 Verbinding met het landschap door zichtlijnen (Ringvaart, zuidelijke groenzone);
- 5 Informele schakering van woningen (verspringende rooilijnen daar waar het past);
- 6 Korte woningblokken passend bij de schaal van het dorp;
- 7 Voorkomen van schuttingen aan de kopse kanten;
- 8 Architectuur ondergeschikt aan het geheel;
- 9 Informele speelplekken;
- 10 Duurzame materialisering. Uitgangspunt hiervoor is de DIOR van de gemeente Zuidplas;
- 11 Objectcriteria uit de Welstandsnota

Het Plangebied; erfafscheidingen, hoekaccenten en openbare ruimte



- Plangrens fase 8 en schoollocatie Koningskwartier
- kavel / particulier terrein
- vooraf aangeplante (volgroeide) haag; 0,5 m
- tuinmuur óf draadmat + (volgroeide) hedra; 1,8 m
- integrale volgroeide erfafscheiding



verbijzondering op de kop bijvoorbeeld:
raam, erker, entree



verbijzondering in de kap zoals verdraaiing (tuit)
of goot- en nokverspringing

veranda's



3.4 Erfafscheidingen

Het toekomstige beeld van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate mede bepaald door de esthetische kwaliteit van duurzame erfafscheidingen.

Plaatsen die bijzondere aandacht behoeven zijn:

1 Aan openbare ruimten gelegen afscherming van de zijtuinen van hoewoningen in relatie tot de voortuingrens van de aanliggende hoekwoningen van het “andere blok”.

Er dient gestreefd te worden naar een duurzame groene erfafscheiding van de zijtuinen, op een zodanige wijze geconstrueerd dan deze afscheiding in de toekomst niet wordt vervangen door (houten) schuttingen.

De afscheidingen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze aan te sluiten op de woonhuizen en bijgebouwen. Bijgebouwen (schuren en garages) van hoekwoningen welke op de perceelsgrenzen worden gebouwd, dienen uitgevoerd te worden in metselwerk of hout. De aansluiting van de afscherming van de zijdelingse perceelsgrens op de grens van de (eigen) voortuin wordt afgestemd op de voor- en zijgevel van het woonhuis.

2 De naar openbare ruimten gelegen grenzen van de achtertuinen van woningen. Ook hier is sprake van het streven naar een duurzame groene of duurzame bouwkundige oplossing. De detaillering mag niet leiden tot grote verschillen in uitdrukking van de verschillende erfafscheidingen in de toekomst. Er dient gestreeft te worden naar een eenduidig beeld:

- Groene hagen van ca 0,6m hoog bij aanplant op de erfgrans aan de voorzijde bij alle woningen.
- Aan weerszijden van de entree richting de parkeerhoven en op de in het zicht zijnde koppen een muurtje (ca. 0,6m) met daarop hekwerk of een gaashek met hedra van minimaal 1,2m hoog bij aanleg.
- Rondom de parkeerhoven een integrale volgroeide groene ontwerp oplossing voor bergingen, erfafscheidingen, toegangspoorten en afvalcontaineropstelplek.

3.5 Inrichting openbare ruimte

Voor de openbare ruimte zijn de eisen zoals opgesteld in de DIOR van de gemeente Zuidplas van kracht. Het gebied behoort niet tot een centrum of dorpslocatie wat inhoudt dat de inrichting van met name de hoofdontsluitingswegen en woonstraten sober van aard is.

Op de “speciale” / bijzondere plekken in het plan, de groengebieden bijvoorbeeld, is er meer ruimte voor een andere materialisering een en ander in samenspraak met de betrokken partijen.

3.5.1 Speelvoorzieningen

De verdeling van de speelplaatsen binnen fase 8 is aangegeven met de symbolen S1 en S2. S1 staat voor kinderen in de leeftijdscategorie 0 - 6 jaar en S2 voor kinderen in de leeftijdscategorie 6 - 12 jaar. Per leeftijdscategorie wordt rekening gehouden met een zekere loopafstand danwel bereikbaarheid. Het indicatieve bereik van een plek is de grotere cirkel rondom een locatie op de kaart hieronder getekend met een streepjes lijn. Voor heel Zevenhuizen Zuid is een verdere verdeling gemaakt ook voor de leeftijden van 12 - 18 jaar. De uitwerking en nadere invulling van de speellocaties zal deels en tot op zekere hoogte in overleg met de nieuwe bewoners worden gedaan.





- van Oranje-Nassaulaan
(oeverkant bomen 1e grootte)
- Woonstraten: de grootte van de bomen afhankelijk per
straatprofiel
Parkeerstroken: minstens op elke hoek en halverwege
parkeerstrook een boom
- Anjerlaan, natuurlijke oevers en beplanting (oa *Alnus
glutinosa*, *Salix alba*), woningzijde straatbomen
- Bierhoogtweg, landelijke sfeer doorzetten,
natuurlijke oevers en beplanting (oa *Alnus
glutinosa*, *Salix alba*)
- Overige oever, watergerelateerde bomen (oa
Alnus spaethii 'Spaeth', *Salix alba*, *Salix
sepulcralis* 'Chrysocoma', *Pterocarya fraxinifolia*,
Acer saccharinum, *Taxodium distichum*)
- Groene dorpsrand Zevenhuizen, (Inheemse
park)bomen en bosplantsoen (oa *Quercus robur*,
Carpinus betulus, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia x
europaea*, *Betula pubescens*)
- Centrale groene ruimtes, Parkbomen (oa
Ailanthus altissima, *Cercidiphyllum japonicum*,
Prunus serrulata 'Kanzan', *Taxodium distichum*,
Salix sepulcralis 'Chrysocoma')
- Kleine parkjes, Parkbomen (zie soorten
centrale groene ruimtes)
- Bollenvelden (mix van voorjaarsbloeiers oa
Crocus, *Narcissus*, *Galanthus*)

3.5.2 Groen

In opdracht van de gemeente Zuidplas en in overleg met de betrokken partijen heeft het adviesbureau voor stad- en landschapsarchitectuur, Hollandschap, de opdracht gekregen om een groenvisie op te stellen voor heel Zevenhuizen Zuid. In deze visie is rekening gehouden met eerder opgestelde visies op groenstructuren gemeentebreed. Tevens is meegenomen in deze visie het eerder opgestelde beplantingsplan en groenplan voor de Zevenrozenhof dat door de gemeente Zuidplas zelf is gemaakt. Het detailniveau van deze visie is bewust beperkt gehouden tot soortkeuzes, groottes en groeiplaatsinrichting en plaatsing. Zie hiernaast, samengevat en beperkt weergegeven, in **concept** het overzicht voor fase 8. Hieronder is de soortkeuzelijst te lezen. De afkorting danwel locatie is op de kaart op pagina 16 te lezen.

Straatbomen

Afkorting	Naam	Opmerkingen
Ac.camp.GC.	Acer campestre 'Green Column'	2e grootte (8-12m) zuil-/ovaalvormig
Ac.camp.QE.	Acer campestre 'Queen Elizabeth'	2e grootte (8-12m) eivormig
Ac.Fr.AB.	Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	bestaand, 1e grootte (15-18m) ovaalvormig
Ac.ru.OG.	Acer rubrum 'October Glory'	1e grootte (15-18m) breed, rode herfstkleur
Al.sp.S.	Alnus spaethii 'Spaeth'	1e grootte (15-20m) breed piramidaal
Ame.ar.RH.	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	2e grootte (5-10m) ovaalvormig
Co.mas.	Cornus mas	3e grootte (5-6m) op stam gekweekt
Frax.am.S.	Fraxinus americana 'Skyline'	2e grootte (10-13m) eivormig
Frax.or.LL.	Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	2e grootte (8-10m) ovaalvormig
Gle.tri.S.	Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	2e grootte (6-10m) breed piramidaal
Mag.K.	Magnolia kobus	2e grootte (8-10m) eivormig
Mag.lo.M.	Magnolia x loebneri 'Merrill'	3e grootte (3-5m) eivormig
Mal.E.	Malus 'Evereste'	3e grootte (5-6m) kegelvormig
Mal.R.	Malus 'Rudolph'	3e grootte (5-6m) rondvormig
Pr.pad.A.	Prunus padus 'Albertii'	2e grootte (8-10m) kegelvormig
Py.ca.RS.	Pyrus calleryana 'Redspire'	2e grootte (8-12m) kegelvormig, herfstkleur
Sop.jap.R.	Sophora japonica 'Regent'	2e grootte (10-12m) ovaalvormig
Sor.la.HV.	Sorbus latifolia 'Henk Vink'	2e grootte (10-12m) ovaalvormig
Ti.cor.R.	Tilia cordata 'Rancho'	1e grootte (10-15m) eivormig