



Gemeente Kaag en Braassem
Bestemmingsplan Nieuwe Wetering
vaststelling



Rapportnummer: 211x01806.039570_3

Datum: 19 maart 2010

Contactpersoon
opdrachtgever: Mevrouw R.H. van der Ploeg

Projectteam BRO: Jochem Visser, Virginie Wagenaar

Concept: Februari 2008

Voorontwerp: 12 maart 2008

Ontwerp: 10 augustus 2009

Vaststelling: 8 februari 2010

Trefwoorden: Bestemmingsplan, woongebied, conserverend

Beknopte inhoud: Voor de kern Nieuwe Wetering moet een actueel bestemmingsplan komen. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard, om enige ruimte te bieden aan ontwikkeling zijn er 7 wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

BRO Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Regels

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	9
2. BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 - Bedrijf	11
Artikel 4 - Groen	14
Artikel 5 - Maatschappelijk	21
Artikel 6 - Verkeer	24
Artikel 7 - Water	26
Artikel 8 - Wonen	30
Artikel 9 - Leidingzone (dubbelbestemming)	34
Artikel 10 - Waterkering (dubbelbestemming)	36
Artikel 11 - Archeologische waarden (dubbelbestemming)	37
3. ALGEMENE REGELS	39
Artikel 12 - Anti-dubbeltelbepaling	39
Artikel 13 - Algemene ontheffingsregels	40
Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 15 - Algemene procedureregels	43
Artikel 16 - Overige regels	44
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	45
Artikel 17 - Overgangsrecht	45
Artikel 18 - Slotregel	47

Bijlage

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Uitspraak Raad van State

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen¹

In deze regels wordt verstaan onder:

1. aanbouw: een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw (woning) aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;
2. aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
3. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
4. aaneengesloten woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
5. achtergevel: een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
6. achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. afvalcontainer: een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;
8. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bebouwingspercentage: een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. bedrijfsmatige activiteiten in een woning: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
11. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
12. beroepsmatige activiteiten: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig, en ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen

¹ In alfabetisch-lexicografische volgorde.

- gebied;
13. **bestaand bouwwerk:** een bouwwerk, dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de woningwet;
 14. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
 15. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
 16. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
 17. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
 18. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolderverdieping;
 19. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 20. **bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
 21. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
 22. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 23. **dagrecreatie:** vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van een nachtverblijf;
 24. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
 25. **dienstverlening** het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

26. erf: het gedeelte van een perceel gelegen binnen de bestemming Woondoeleinden, vanaf 1 m¹ achter de voorgevellijn en niet gelegen binnen het bebouwingsvlak;
27. erker: een ondergeschikte uitbouw met een beperkte diepte op de begane grond van de woning, gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) welke aan 3 zijden geheel of gedeeltelijk voorzien is van glas ;
28. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. geluidszone-ringsplichtige inrichting: inrichting zoals bedoeld in artikel 2.5 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50);
30. geschakelde woning: een woning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen;
31. halfvrijstaande woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
32. hoofdgebouw: gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
33. intensieve vee-teelt de intensieve teelt van slacht-, fok-, leg-, en pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
34. jongerenontmoetingsplaats: een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
35. kleinschalige recreatievoorzieningen; voorzieningen voor kleinschalige dagrecreatie, zoals picknicktafels;
36. lijst van bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels;
37. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen op het gebied van:
 - openbaar bestuur en overheidsdiensten;
 - levensbeschouwelijke organisaties (o.a. kerk);
 - onderwijs;
 - gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
 - uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;
 - culturele voorzieningen;
38. ondergeschikt een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt

- bouwdeel: deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
39. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden: werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
40. ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;
41. parkeervoorzieningen: elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
42. parkeren: het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;
43. peil: voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang;
in andere gevallen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
44. perceelsgrens: grens van een bouwperceel;
45. perifere detailhandel: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;
46. plan: het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' van de gemeente Kaag en Braassem;
47. publiekgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde administratieve dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
48. recreatiewoning: een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen bouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
49. seksuele een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van

- dienstverlening: seksuele handelingen en/of het verrichten van erotische/pornografische vertoningen;
50. speeltoestel: een speeltoestel als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen;
51. stedenbouwkundige kwaliteit: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in het gebied;
52. verbeelding: de tekeningen (211x01806-pk1 en 211x01806-pk 2) van het bestemmingsplan "Nieuwe Wetering" ;
53. verblijfsrecreatie: vormen van recreatie die mede gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
54. voorgevel: de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;
55. voorgevellijn: denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
56. voorgevelrooilijn: bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;
57. voorerfgrens: grens aan de voorzijde van het erf;
58. voorziening van algemeen nut: een openbare voorziening ter verzorging van zekere voorzieningen ten nutte van het publiek, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
59. vrijstaande woning: een woning die los staat van eventueel aanwezige (andere) objecten;
60. weg: een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
61. winkel: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;
62. winkelondersteunende horeca: horeca, met dien verstande dat:
- de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals cafetaria/snackbar, tearoom, konditorei, afhaal-

- centrum; en
- de bedrijfsactiviteit wat aard en omvang betreft past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
63. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden;
64. zaalaccommodatie: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het geven van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
65. zijerfgrens: grens aan de zijkant(en) van het erf;
66. zijgevel: een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;
67. zijgevellijn: denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens van het bouwperceel;
2. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
3. bebouwingspercentage: een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
4. 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;
5. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
6. 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;
7. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
8. brutovloeroppervlak van een bouwwerk: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
9. lengte, breedte en diepte bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren);

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Bedrijf

Doeleinden- omschrijving	<p>Lid 1. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;b. productiegebonden detailhandel;c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) op de verbeelding;d. behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;e. de daarbij behorende voorzieningen;f. een zone onbebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (zo) op de verbeelding;g. een bouw- en/of aannemersbedrijf vallend onder categorie 3.1 van de Staat van Inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding (bab) op de verbeelding, alsmede voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen.
Strijdig gebruik	<p>Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;b. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 1 onder b;c. seksuele dienstverlening.
Bouwregels	<p>Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de aanduidingen op de verbeelding zijn van toepassing;b. de bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven.
Gebouwen	<p>Lid 4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.c. de goothoogte van de bedrijfswoningen ter plaatse van

- de aanduiding mag niet meer bedragen dan 6 m¹;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding bedraagt ten hoogste de goothoogte vermeerderd met 5 m¹;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning, exclusief aan- en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- f. de oppervlakte van aan- en bijgebouwen per bedrijfswoning mag ten hoogste 50 m² bedragen.

Bouwwerken,
geen gebouwen zijnde

- Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m¹ met uitzondering van:
1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m¹ mag bedragen;
 2. lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m¹ mag bedragen.

Lid 6. Bij een vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand geldt:

- a. voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:
 - sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
 - het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvlak (waarin betreffende verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat;
 - het betreffende peilvlak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken;
- b. indien het te verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, dan geldt de zogenaamde 15% regel: minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

Ontheffing

- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a en b met

inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ontheffing kan worden verleend ten behoeve van de vestiging of uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in de categorieën 3 of hoger van de Lijst van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. ontheffing kan worden verleend ten behoeve van de vestiging of uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf, de visuele hinder en de verkeersaantrekkende werking.

Procedure

- Lid 8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 7 is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 4 - Groen

- | | |
|-----------------------------|--|
| Doeleinden-
omschrijving | Lid 1. De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none">a. groenvoorzieningen;b. speelvoorzieningen;c. kleinschalige recreatievoorzieningen, met daaraan ondergeschikt horecabedrijven categorie I;d. watergangen en –partijen;e. langzaamverkeersroutes;f. voorzieningen van beeldende kunst;g. voorzieningen van algemeen nut;h. jongerenontmoetingsplaatsen;i. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;j. behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;k. en de daarbij behorende voorzieningen. |
| Strijdig gebruik | Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor parkeervoorzieningen. |
| Bouwregels | Lid 3. (1) de gronden mogen niet worden bebouwd behoudens met de voor deze bestemming passende voorzieningen, zoals zitbanken, en speeltoestellen, gebouwen van algemeen nut, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en objecten van beeldende kunst;
(2) de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m ¹ bedragen, met uitzondering van bouwwerken die een werk van beeldende kunst vormen;
(3) de hoogte van gebouwen van algemeen nut bedraagt maximaal 3 m ¹ ;
(4) de oppervlakte van gebouwen van algemeen nut bedraagt maximaal 15 m ² .

Lid 4. Bij een vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand geldt: <ul style="list-style-type: none">a. voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, |

tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
 - het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvlak (waarin betreffende verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat;
 - het betreffende peilvlak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken;
- b. indien het te verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, dan geldt de zogenaamde 15% regel: minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding '**Wijzigingsbevoegdheid I**' de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal drie vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 4 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - c. het maximale volume per woning 650 m³ bedraagt;
 - d. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 5 m¹ bedraagt;
 - e. de voorgevelrooilijn dient minimaal 10 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn geno-

- men, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
- h. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt na positief advies van het Hoogheemraadschap Rijnland;
- i. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
- j. er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzigingsbevoegdheid II'** de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met dien verstande dat:
- a. er maximaal vier vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 6 respectievelijk 9 m¹ mag bedragen;
 - c. het maximale volume per woning 600 m³ bedraagt;
 - d. de voorgevel op het water of op de weg dient te worden georiënteerd;
 - e. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - f. de voorgevelrooilijn dient minimaal 3 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - g. er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden;
 - h. voorafgaand aan de wijziging dient een onderzoek verricht te zijn naar de bodemgesteldheid ter plaatse waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
 - i. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - j. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn geno-

- men, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
- k. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
- l. de ontsluiting via de Regenboogweg zal plaatsvinden.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding '**Wijzigingsbevoegdheid III**' de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal vier geschakelde woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 4 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - c. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - d. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - e. voorafgaand aan de wijziging dient een onderzoek verricht te zijn naar de bodemgesteldheid ter plaatse waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
 - f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
 - h. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
 - i. er 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden.

Wijzigings-
bevoegdheid
Starters-
woningen

- Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding '**Wijzigingsbevoegdheid IV**' de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal 12 gestapelde, aaneengeschakelde woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 6 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - c. de woningen uit maximaal 2 bouwlagen mogen bestaan;
 - d. de voorgevel op het water of op de weg dient te worden georiënteerd;
 - e. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - f. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - g. de parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden;
 - h. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - i. voorafgaand aan de wijziging dient een onderzoek verricht te zijn naar de bodemgesteldheid ter plaatse waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
 - j. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
 - k. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden.
 - l. er 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid op het terrein van het appartementencomplex en 0,3 parkeerplaats per wooneenheid op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzigingsbevoegdheid V'** de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal twee halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 6 respectievelijk 9 m¹ mag bedragen;
 - c. het maximale volume per woning 500 m³ bedraagt;
 - d. de afstand tot de beide zijergrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - e. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorergrens te liggen;
 - f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
 - h. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
 - i. er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzigingsbevoegdheid VII'** de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal 4 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 4 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - c. het maximale volume per woning 650 m³ bedraagt;
 - d. de afstand tot de beide zijergrenzen minimaal 3 m¹

- bedraagt;
- e. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten
 - h. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
 - i. er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden.

Procedure

- Lid 11. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 5 - Maatschappelijk

Doeleinden-omschrijving	<p>Lid 1. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none">maatschappelijke voorzieningen;ondergeschikte horeca/detailhandel;een zendmast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;de daarbij behorende voorzieningen, zoals fietsenstallingen, tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Strijdig gebruik	<p>Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:</p> <ol style="list-style-type: none">horeca, met uitzondering van beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de in lid 1 genoemde doeleinden;detailhandel, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de in lid 1 genoemde doeleinden;verkooppunt van motorbrandstoffen;reclamedoeleinden van lichtmasten.
Bouwregels	<p>Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none">de aanduidingen op de verbeelding zijn van toepassing;de bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven.
Gebouwen	<p>Lid 4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none">gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

- c. in afwijking van het onder a bepaalde, mogen bijgebouwen eveneens buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat:
- (1) de oppervlakte per bijgebouw niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - (2) de hoogte niet meer dan 3 m¹ bedraagt;
 - (3) per bestemmingsvlak niet meer dan 2 bijgebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken,
geen gebouwen zijnde

- Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m¹ met uitzondering van:
1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m¹ mag bedragen;
 2. lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m¹ mag bedragen;
 3. vlaggemasten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m¹ mag bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding '**Wijzigingsbevoegdheid VI**' de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal vier vrijstaande en/of geschakelde woningen mogen worden gebouwd;
 - b. bij vrijstaande woningen de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 2 m¹ bedraagt;
 - c. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 4 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - d. het maximale volume per woning 600 m³ bedraagt;
 - e. de voorgevelrooilijn dient minimaal 4 m¹ uit de voorerfgrens te liggen, met een maximum van 10 m¹;
 - f. minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden;
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt indien de bestaande bebouwing geheel is gesloopt;
 - h. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

- i. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
- j. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden;
- k. voor het overige het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing is.

Procedure

Lid 8. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 6 - Verkeer

Doeleinden-omschrijving Lid 1. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een overwegende stroomfunctie;
- b. langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. water;
- g. voorzieningen van beeldende kunst;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;
- j. en de daarbij behorende voorzieningen.

Strijdig gebruik Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik voor als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. opslag van materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bouwregels Lid 3. Uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan, zoals tunnels, viaducten, loopbruggen, duikers, collectieve fietsenstallingen, bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting, gebouwen van algemeen nut en straatmeubilair.

Gebouwen Lid 4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut toegestaan;
- b. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Gebouwen	Eis
maximale bouwhoogte	3 m ¹
maximale oppervlakte	15 m ²

Bouwwerken
geen gebou-
wen zijnde

Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwwerken moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
geluidwerende voorzieningen:	3 m ¹	
afvalcontainers	2 m ¹	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken	5 m ¹	

- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die een werk van beeldende kunst vormen.

Lid 6. Bij een vergroting van het verhard oppervlak per bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand geldt:

- a. voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:
- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
 - het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvlak (waarin betreffende verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat;
 - het betreffende peilvlak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken;
- b. indien het te verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, dan geldt de zogenaamde 15% regel: minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te worden gereserveerd voor extra open water.

Onder verhard oppervlak wordt gerekend: gebouwen, daken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, gedraineerde onverharde oppervlakten.

Artikel 7 - Water

Doeleinden-omschrijving	<p>Lid 1. De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);b. oevers;c. oeververbindingen en aanlegsteigers;d. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;e. behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;
Strijdig gebruik	<p>Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none">a. opslag van materialen en werktuigen;b. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond. <p>Lid 3. Het bepaalde in lid 2 sub a is niet van toepassing, voor zover het betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none">a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming ofb. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.
Bouwregels	<p>Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de aanduidingen op de verbeelding zijn van toepassing;b. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;c. de gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de kwalitatieve en kwantitatieve waterhuishoudingen, de verbinding van de oevers, aanlegsteigers en andere waterbouwkundige voorzieningen;d. de bouwwerken moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Breedte oppervlaktewater	Maximale breedte van het werk	Maximaal oppervlak van het werk
< 3 meter	Geen overkluizing toegestaan	
< 10 meter	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	2,5 m ²
>= 10 meter en < 20 meter	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	5 m ²
> = 20 meter en < 50 meter	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	10 m ²
>= 50 meter en < 100 meter	1/10 van de breedte van het oppervlaktewater	15 m ²

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzigingsbevoegdheid II'** de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- er maximaal vier vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen mogen worden gebouwd;
 - de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 6 respectievelijk 10 m¹ mag bedragen;
 - het maximale volume per woning 600 m³ bedraagt;
 - de voorgevel op het water of op de weg dient te worden georiënteerd;
 - de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - de voorgevelrooilijn dient minimaal 3 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden;
 - voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en

- regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
- j. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzigingsbevoegdheid III'** de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen, met dien verstande dat:
- a. er maximaal vier geschakelde woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 4 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
 - c. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - d. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
 - e. voorafgaand aan de wijziging dient een onderzoek verricht te zijn naar de bodemgesteldheid ter plaatse waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
 - f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
 - g. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
 - h. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden.
 - i. er 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning op openbaar terrein gerealiseerd dienen te worden;
 - j. de ontsluiting via de Noordveenweg plaatsvindt.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding **'Wijzi-**

gingsbevoegdheid IV' de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met dien verstande dat:

- a. er maximaal 12 gestapelde, aaneengeschakelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van de woningen maximaal 6 respectievelijk 7 m¹ mag bedragen;
- c. de woningen uit maximaal 2 bouwlagen mogen bestaan;
- d. de voorgevel op het water of op de weg dient te worden georiënteerd;
- e. de afstand tot de beide zijerfgrenzen minimaal 3 m¹ bedraagt;
- f. de voorgevelrooilijn dient minimaal 5 m¹ uit de voorerfgrens te liggen;
- g. de parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden;
- h. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld;
- i. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten;
- j. conform de beleidsregels van het hoogheemraadschap, bij een verharding van meer dan 500 m² een compensatie van 15% van waterberging dient plaats te vinden.

Procedure

Lid 8. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 en lid 6 en lid 7 is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 8 - Wonen

Doeleinden-omschrijving	<p>Lid 1. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. wonen;b. tuinen en erven;c. beroepsmatige activiteiten zulks met een maximum van 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw of maximaal 45 m²;d. een knaagdierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;e. een bed and breakfast bestaande uit maximaal 2 appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;f. een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;g. behoud en bescherming van de waterkering als bedoeld in artikel 10;h. de daarbij behorende voorzieningen.
Strijdig gebruik	<p>Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het wonen in bijgebouwen;b. bedrijfsmatige activiteiten.
Bouwregels	<p>Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de aanduidingen op de verbeelding zijn van toepassing;b. op de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming;c. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
Hoofdgebouwen	<p>Lid 4. Voor het oprichten van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan bestaande aantal hoofdgebouwen per bouwperceel mag niet worden uitgebreid;b. de bouwhoogte respectievelijk goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale bouwhoogte respectievelijk goothoogte die is aangegeven op de verbeelding. Daar waar geen bouwhoogte res-

pectievelijk goothoogte op de verbeelding is aangegeven mag de bouwhoogte respectievelijk goothoogte niet meer dan 9 m¹ en 6 m¹ bedragen.

Aanbouwen en bijgebouwen

Lid 5. Voor het oprichten van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en de zone 'erf';
- b. bebouwing van de zone 'erf' met aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 50% van de totale oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. het maximale oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. het maximale oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 300 m² 50 m² mag bedragen vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het perceel groter is dan 300 m², zulks met een absoluut maximum van 250 m²;
- c. aanbouwen aan de achtergevel mogen over de breedte van de achtergevel gebouwd worden en de achtergevelrooilijn met niet meer dan 2,5 m¹ overschrijden;
- d. aanbouwen aan de zijgevel mogen de zijgevel- en achtergevelrooilijn met niet meer dan 2,5 m¹ overschrijden;
- e. aanbouwen aan de voorgevel mogen de voorgevelrooilijn met maximaal 1 m¹ overschrijden;
- f. de breedte van aanbouwen aan de voorgevel bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de originele voorgevel en mogen de zijgevellijn niet overschrijden;
- g. de hoogte van aanbouwen mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen plus 0,25 m¹. De hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m¹ bedragen.

Erkers

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Lid 6. Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt de maximale hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 m¹;
- b. voorzover gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt de maximale hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m¹;
- c. voorzover gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale 2 m¹;

- d. voorzover gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale 2,7 m¹.

Nadere eisen

Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien zulks noodzakelijk is:

- (1) voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging en verbetering van de specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten van het plangebied;
- (2) in verband met verkeers-, sociale, en brandveiligheid;
- (3) ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, zulks onder andere met het oog op de bezonning en de privacy.

Ontheffing

Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dat wil zeggen dat geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunningsplichtig of meldingsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- g. maximaal 30 % van het vloeroppervlak van het hoofd-

gebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten van de eerste of tweede categorie als bedoeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

Procedure

Lid 9. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen of tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 7 en 8 is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 9 - Leidingzone (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving	Lid 1 De gronden op de verbeelding aangewezen voor Leidingzone zijn mede bestemd voor afvalwatertransportleidingen met de daarbij behorende voorzieningen.
Verhouding hoofd-/dubbelbestemming	Lid 2 Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
Bouwregels	Lid 3 Op en boven de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de afvalwatertransportleiding noodzakelijk is.
Ontheffing	Lid 4 a. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing wordt verleend indien de belangen van de leiding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. b. Alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. Lid 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van andere bouwwerken ten dienste van de doeleinden als bedoeld in lid 1, indien geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de afvalwatertransportleiding.
Aanlegvergunning	Lid 6 Op de gronden als bedoeld in lid 1 is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning)

de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

Lid 7 Het in lid 6 vervatte verbod geldt niet voor bedoelde werken en/of werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. bouwwerkzaamheden binnen de bestemming betreffen;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Lid 8 De in lid 6 bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de belangen van de afvalwatertransportleiding.

Lid 9 Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6 wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Lid 10. Bij toepassing van de ontheffing of de aanlegvergunning als bedoeld in dit artikel geldt de procedure zoals vervat in artikel 15.

Artikel 10 - Waterkering (dubbelbestemming)

Doeleinden-omschrijving	Lid 1. De voor Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor: <ul style="list-style-type: none">a. waterkeringen;b. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;c. waterbergingsgebieden.
Bouwregels	Lid 2. Op en boven de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterkering, de waterbeheersing, de verbinding van de oevers of het verkeer ter water noodzakelijk is.
Ontheffing	Lid 3 a. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing wordt verleend indien de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig worden geschaad. b. Alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
Procedure	Lid 4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3 is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

Artikel 11 - Archeologische waarden (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving	Lid 1. De voor Archeologische waarden aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de mogelijke op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Verhouding hoofd-/mede-Bestemming	Lid 2. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de aanleg, instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en de hoofdbestemming, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
Bouwregels	Lid 3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd en mogen uitsluitend werken en werkzaamheden worden verricht onder toezicht van de door de gemeente aangewezen archeoloog.
Ontheffing	Lid 4 a. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing wordt verleend indien de belangen van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. b. Alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
Aanlegvergunning	Lid 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem dan wel het grondlichaam;

- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

Lid 6. Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. bouwwerkzaamheden binnen de bestemming betreffen;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Lid 7. De onder lid 5 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien uit een verkennend archeologisch onderzoek is gebleken dat de werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5 onder a, b en c geen onevenredige schade toebrengen op en/of aan de in deze gronden voorkomende archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1.

Lid 8. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij een door de gemeente aangewezen archeoloog.

Lid 9. Bij het verlenen van een ontheffing of een aanlegvergunning als bedoeld in dit artikel is de procedure als genoemd in artikel 15 van toepassing.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 12 - Anti-dubbeltelbepaling

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 13 - Algemene ontheffingsregels

- Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding of in deze regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - b. afwijkingen van de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels voorziene ontheffingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
 - c. afwijkingen van de in het plan voorgeschreven hoogtematen tot maximaal 10% dan wel bij hoofdgebouwen één bouwlaag, of voor het aanbrengen van een kap;
 - d. de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken voor algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits de bovengrondse inhoud van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 4 m¹. Burgemeester en wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit;
 - e. ondergrondse bouwdelen;
 - f. balkons;
 - g. het plaatsen van zendmasten of –antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 m¹ of hoger, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is. Burgemeester en wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten zoals televisie, radio en dergelijke.
- Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van

de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Lid 3. De in lid 1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Procedure

Lid 4. Bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 15.

Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels

- Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Bedrijf (B) te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. de bedrijfsactiviteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit binnen een half jaar wordt voortgezet;
 - b. uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt indien vaststaat dat aan alle milieutechnische vereisten is voldaan, in het bijzonder dat een eventueel verplichte bodemsanering is verricht en dat er geen belemmeringen zijn door gevolgen voor de in het gebied aanwezige flora en fauna;
 - c. de maximaal toegestane bouwhoogte op grond van dit artikel blijft gelden;
 - d. de bestemmingswijziging geen onevenredige hinder mag opleveren voor de belendende percelen.
- Lid 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch (A) te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
 - b. de agrarische functie van het perceel niet langer noodzakelijk is;
 - c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
 - d. per bedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
 - e. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
 - f. er een positief advies is van een onafhankelijke agrarische deskundige;
 - g. de uitbreiding van het aantal woningen niet tot gevolg heeft dat de omliggende agrarische bedrijfsuitoefening beperkt wordt.

Procedure

- Lid 3. Bij het toepassen van de in lid 1 en 2 bedoelde wijzigingsbevoegdheden geldt de procedure zoals vervat in artikel 15.

Artikel 15 - Algemene procedureregels

- | | |
|-----------------------|---|
| Ontheffing | Lid 1. Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing. |
| Wijzigingsbevoegdheid | Lid 2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing. |
| Nadere eisen | Lid 3. Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing. |
| Aanlegvergunning | Lid 4. Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing. |

Artikel 16 - Overige regels

De regels van het bestemmingsplan "parapluherziening Monumenten en beschermde dorpsgezichten" (vastgesteld 12 februari 2007) en bestemmingsplan "lib" (vastgesteld 15 december 2006) zijn een aanvulling op het bepaalde in onderhavig bestemmingsplan en prevaleren, indien tegenstrijdig, ten opzichte van het bepaalde in onderhavig bestemmingsplan. Voor het overige blijven alle bepalingen van onderhavig plan onverminderd van kracht.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 - Overgangsrecht

Overgangsrecht bouw-
werken

- Lid 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 tenietgegaan.
- Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- Lid 3. Het eerste lid 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.

Overgangsrecht gebruik

- Lid 4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Lid 5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- Lid 6 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- Lid 7 Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hardheids-
clausule

Lid 8 Voor zover van toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 18 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
'Regels bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' .

Behoort bij het besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d.
..... tot vaststelling van
het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' .

Mij bekend,

de griffier.

maart 2010

BRO
Baarsjesweg 224
1058 AA
Amsterdam

Bijlage

Bijlage
Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonerings opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES						
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
0111, 0113	011, 012, 013	0	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:												
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijver	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G					
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren												
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee												
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren												
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1				
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1				
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1				
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw												
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
014	016	3	- plantsoendienstverlening en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1				
014	016	4	- plantsoendienstverlening en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1				
02	02	-													
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW												
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1				
05	03	-													
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1				
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	032	2	- visteelbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1				
10	08	-													
10	08	-	TURFWINNING												
11	06	-													
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING												
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:												
14	08	-													
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.												
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht)												
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1				
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1				
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1				
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant- en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1				
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1				
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken												
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1				
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken												
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten												
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:												
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G	1				
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1				
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
1584	10821	0	Verwerking cacaoen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen											
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting											
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
16	12	-												
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
172	132	0	Weven van textiel:											
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieker	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813		Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN											
24	20	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen											
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken											
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken											
2414.1	20141	B0	Methanolabrieken:											
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.)											
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken											
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken											
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieker	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
25	22	-												
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m ²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1			
26	23	-												
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
2651	2351	0	Cementfabrieken:											
2652	235201	0	Kalkfabrieken:											
2653	235202	0	Gipsfabrieken:											
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:											
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven											
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabriekeer	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken											
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol)											
27	24	-												
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken											
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:											
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.											
2751, 2752	2451, 2452	0	Ijzer- en staalgietijen/- smelterijen											
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietijen/- smelterijen											
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven											
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven											
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m ²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken											
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m ²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B		
29	27, 28, 33	-												
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie											
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
32	26, 33	-												
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijver										
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen										
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven										
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieker	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g	30	10	50	30	50	D	3.1	2 G	2	
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen										
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1	B
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30	50	3.1	1 P	1	B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C	10	10	1	1 P	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. C	0	0	50	C	50	R	50	3.1	1 P	1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2	1 P	1	
40	35	F0	windmolens:										
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1	1 G	2	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1	
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1	B
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1	B
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1	1 G	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	R	30	50	3.1	1 G	1	B
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3 P	1	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1 P	1	
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2	3 P	1	B
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planter	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijer	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen										
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2, 5246/9	471		Supermarkten, warenhuizer	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterij	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmakten, tuincentra, hypermarkter	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpak	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafeteria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleiding	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
61, 62	50, 51	-												
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizer	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	64	-												
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	61	B0	zendinstallaties:											
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
65, 66, 67	64, 65, 66	-												
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzer	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	41, 68	-												
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goec	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	77	-												
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuiger	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	62	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
73	72	-												
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwer	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
75	84	-												
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
80	85	-												
80	85	-	ONDERWIJS											
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1			
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1			
85	86	-												
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijver	0	0	10	0	10	1	2 P	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afva	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizer	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholer	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt:										
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstslibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbaner	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbaner	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een ha	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzaler	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichting	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijver	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituter	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondermelingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-bader	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Uitspraak Raad van State

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM		
Doc.soort:	TBP	BV
Datum:	17 NOV 2011	OR
Volgnr.:		MI
OVB: ja / nee		<input checked="" type="checkbox"/>
Fysiek: ja / nee		SL

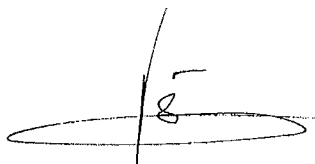
Raad van de gemeente Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDVSVEEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
16 november 2011	201004147/1/R1	
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Kaag en Braassem	J. Jhauw	
Bp. 'Nieuwe Wetering'	070-4264845	

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. en anderen, gevestigd
onderscheidenlijk wonend te Nieuwe Wetering, gemeente Kaag en
Braassem,
2. T.C. Los, wonend te Nieuwe Wetering, gemeente Kaag en Braassem,
en anderen,
3. J.N.M. van der Poel, wonend te Oud Ade, gemeente Kaag en
Braassem,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Kaag en Braassem,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 8 februari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuwe Wetering" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Hoogenboom en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 mei 2010, Los en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 mei 2010, en Van der Poel bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 6 mei 2010, beroep ingesteld. Hoogenboom en anderen hebben hun beroep aangevuld bij brief van 31 mei 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Hoogenboom en anderen en Los en anderen hebben nadere stukken ingediend.

E.G. Voorhuijzen, handelend onder de naam Autoservice Repatech, heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 oktober 2011, waar Hoogenboom en anderen, in de personen van L.P.J. Hoogenboom en C. Kooij, bijgestaan door R.A. Noorhoff, werkzaam bij RNF Advies, Los en anderen, in de persoon van L.J. Los, bijgestaan door mr. M.H. Fleers, advocaat te Den Haag, Van der Poel, bijgestaan door O.C.D. Warmehoven, en de raad, vertegenwoordigd door mr. V. Platteeuw en mr. R.H. van der Ploeg, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Voorhuijzen, bijgestaan door mr. B.R. Capaan, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor de kern Nieuwe Wetering. Het plan is conserverend van aard en biedt beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Het beroep van Hoogenboom en anderen

Het perceel naast Noordveenweg 3-5

2.2. Hoogenboom en anderen kunnen zich niet verenigen met wijzigingsbevoegdheid V die is toegekend aan de gronden naast Noordveenweg 3-5. Volgens hen is deze wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar, nu wijziging van het vorige bestemmingsplan met toepassing van een gelijklopende wijzigingsbevoegdheid al niet mogelijk is gebleken vanwege het milieuaspect geluid. De gevolgen voor de omgeving hadden moeten worden onderzocht, aldus Hoogenboom en anderen.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de wijzigingsbevoegdheid uit het vorige bestemmingsplan is overgenomen en daarom niet leidt tot extra belemmeringen. Dat het realiseren van woningen momenteel niet

mogelijk is, betekent niet dat dit ook in de toekomst niet mogelijk zal zijn, aldus de raad.

2.2.2. Hoogenboom en anderen zijn gevestigd onderscheidenlijk woonachtig op het perceel Noordveenweg 3-5. Aan deze gronden is de bestemming "Bedrijf" toegekend met onder meer de aanduiding "bouw- en/of aannemersbedrijf".

Ingevolge artikel 3, eerste lid, onder g, van de planregels, zijn deze gronden bestemd voor een bouw- en/of aannemersbedrijf vallend onder categorie 3.1 van de Staat van Inrichtingen, alsmede voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen.

Direct aangrenzend bevindt zich het plandeel met de bestemming "Groen" en de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid V".

Ingevolge artikel 4, negende lid, van de planregels, voor zover thans van belang, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid V" de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:

a. maximaal twee halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
f. voorafgaand aan de wijziging dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 48 dB niet overschrijdt, dan wel een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

2.2.3. De Afdeling stelt voorop dat de enkele omstandigheid dat het vorige bestemmingsplan voorzag in een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" onverlet laat dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan telkens weer alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen, waarbij wordt bezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.2.4. In 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van het vorige bestemmingsplan een ontwerpwijzigingsplan dat voorzag in de mogelijkheid van de bouw van een woning op het perceel naast Noordveenweg 3-5, ter inzage gelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan niet vastgesteld en heeft een bouwvergunning voor het oprichten van een woning geweigerd. De reden daarvoor was dat op basis van destijds verricht akoestisch onderzoek, van 30 mei 2008 van Adviesbureau Wensink, door de geluiddeskundige van de gemeente werd geconcludeerd dat de komst van een nieuwe woning voor de bedrijven aan de Noordveenweg 3-5 een beperking zou betekenen en dat verdergaande maatregelen noodzakelijk zouden zijn om aan de voorschriften te voldoen. Voorts concludeerde het college van burgemeester en wethouders dat uit dit onderzoek niet bleek dat kon worden voldaan aan de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit).

2.2.5. Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. is nog steeds gevestigd op het perceel Noordveenweg 3-5 en is daar ook als zodanig bestemd. Gelet hierop had het in de rede gelegen door middel van een nieuw akoestisch onderzoek aannemelijk te maken, enerzijds dat het mogelijk is reële maatregelen te

treffen die voorkomen dat Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. onevenredig wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en anderzijds dat aan de wijzigingsvoorwaarde van artikel 4, negende lid, onder f, kan worden voldaan. De raad heeft naar de gevolgen van de thans opgenomen wijzigingsbevoegdheid evenwel geen nieuw onderzoek verricht. Gelet hierop moet ervan worden uitgegaan dat de conclusies op basis van het onderzoek van Adviesbureau Wensink van 30 mei 2008 nog steeds gelden. Ter zitting hebben Hoogenboom en anderen verklaard geen plannen te hebben hun bedrijf binnen de planperiode te beëindigen of te verplaatsen. Gelet hierop heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

2.2.6. In hetgeen Hoogenboom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het planonderdeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd.

Noordveenweg 3-5: goot- en bouwhoogte

2.3. Hoogenboom en anderen kunnen zich niet verenigen met de goot- en bouwhoogte op het perceel Noordveenweg 3-5. Zij wensen dat deze worden verhoogd naar 6 respectievelijk 9 m.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uitbreiding van het bedrijf ongewenst is.

2.3.2. Niet in geschil is dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte op het perceel Noordveenweg 3-5 ongewijzigd is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Ter zitting is gebleken dat Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. geen concrete plannen heeft waarvoor verhoging van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte nodig is, zodat de raad daarmee ook geen rekening heeft kunnen houden. Gelet hierop en gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen aanleiding bestond om een hogere dan de voorheen geldende maximale goot- en bouwhoogte op te nemen. De omstandigheid dat het bedrijf is gelegen in twee bestemmingsplangebieden met van elkaar verschillende maximale goot- en bouwhoogtes, is niet ruimtelijk relevant en noopt niet tot een ander oordeel.

2.3.3. In hetgeen Hoogenboom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het planonderdeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Artikel 14, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels

2.4. Hoogenboom en anderen betogen voorts dat de in artikel 14, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid niet rechtszeker is.

2.4.1. Ingevolge voormelde planregel, voor zover van belang, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit binnen een half jaar wordt voortgezet.

2.4.2. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat niet op objectieve wijze kan worden beoordeeld of aan de voorwaarde van artikel 14, eerste lid, onder a, van de planregels wordt voldaan. Ter zitting is in dat verband door de raad verklaard dat een bedrijf, zolang het staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, geacht wordt niet te zijn beëindigd.

2.4.3. In hetgeen Hoogenboom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het planonderdeel is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Regenboogweg 12

2.5. Hoogenboom en anderen kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Groen" voor hun gronden aan de Regenboogweg 12. Zij wensen ter plaatse woningen te bouwen en wijzen op hun principeverzoek daartoe van 13 oktober 2009 waarmee het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd. Als een directe woonbestemming niet mogelijk is, wensen zij ten minste behoud van de agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Groen" in overeenstemming is met de structuurvisie en de gebiedsvisie. Of de bestemming "Wonen" kan worden toegekend, dient te worden beoordeeld naar aanleiding van een concrete aanvraag, aldus de raad.

2.5.2. Volgens de structuurvisie "Alkemade ruim gezien", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Alkemade op 29 juni 2004, heeft het plangebied zijn agrarische bestemming verloren en dient aan het gebied een nadere invulling te worden gegeven. Teneinde die nieuwe invulling gestalte te geven, hebben Hoogenboom en anderen op 13 oktober 2009 een principeverzoek voor woningbouw gedaan. Dit principeverzoek ging vergezeld van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan van vrp architecten. Ter zitting heeft de raad verklaard dat hij niet onwelwillend staat tegenover woningbouw op het perceel, maar dat nog wel enkele onderzoeken moeten worden verricht.

2.5.3. Het college van burgemeester en wethouders heeft met betrekking tot een bouwplan al op 19 februari 2001 aan Hoogenboom en Kooij meegedeeld dat er gelet op het beschikbare woningbouwcontingent ruimte is voor de bouw van acht woningen. Het stedenbouwkundig plan waarop het principeverzoek van Hoogenboom en anderen is gebaseerd dateert van 10 oktober 2007 en was bij de gemeente bekend, nu Hoogenboom en anderen dit als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan hebben ingebracht en als bijlage bij hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben gevoegd. Het formele principeverzoek dateert eveneens van ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op deze voorgeschiedenis, op de mate van concreetheid van de bouwvoornemens van Hoogenboom en anderen en op de positieve grondhouding van de raad ten aanzien daarvan, zoals ter zitting bevestigd, ziet de Afdeling niet in waarom de raad niet in het kader van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan al had kunnen beoordelen of en zo ja, in welke vorm, een directe woonbestemming, dan wel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming aan het plandeel had kunnen worden toegekend. De omstandigheid dat over het stedenbouwkundig plan van Hoogenboom en anderen nog geen overeenstemming was bereikt dan wel dat nog niet alle onderzoeken waren verricht, is een onvoldoende rechtvaardiging om zodanige beoordeling achterwege te laten. Voorts is van belang dat de raad ter zitting niet heeft kunnen aangeven of het huidige gebruik van de gronden in overeenstemming is met de thans aan de gronden toegekende bestemming "Groen".

2.5.4. In hetgeen Hoogenboom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd.

Wegenstructuur

2.6. Hoogenboom en anderen betogen voorts dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat de bestaande wegenstructuur voldoet, zulks gelet op de ontwikkeling van het "Derde Tuinbouwgebied" in de nabijheid.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de verkeersstructuur uit het vorige bestemmingsplan is overgenomen.

2.6.2. Het bestemmingsplan "Derde Tuinbouwgebied" grenst direct westelijk aan onderhavig plangebied en heeft betrekking op een bestaand tuinbouwgebied.

2.6.3. Ter zitting is onweersproken gesteld dat het Derde Tuinbouwgebied al is gerealiseerd en dat het verkeer thans wordt afgewikkeld via de bestaande wegenstructuur. Hoogenboom en anderen hebben met de enkele stelling ter zitting dat de wegen worden versmald en door obstakels niet geschikt zijn voor groot materieel, niet aannemelijk gemaakt dat de bestaande wegenstructuur voor grote problemen zorgt, nog ervan afgezien

dat het feitelijk versmallen van wegen dan wel het aanbrengen van obstakels niet voortvloeit uit onderhavig bestemmingsplan. Dat betreft een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde kan komen.

2.6.4. In hetgeen Hoogenboom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Het beroep van Los en anderen

2.7. Los en anderen kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Groen" die is toegekend aan hun gronden aan de Voorweg, direct grenzend aan de percelen Voorweg 18 en 20, kadastraal bekend gemeente Alkemade, sectie B nummer 5232. Volgens hen heeft de betrokken wethouder op 18 mei 2004 toegezegd dat op het perceel de bouw van vier woningen mogelijk zou worden gemaakt. Door de stelligheid waarmee de toezegging is gedaan, heeft de wethouder de schijn van bevoegdheid gewekt, aldus Los en anderen. De raad had volgens hen zonder goede reden niet van deze toezegging mogen afwijken.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Groen" in overeenstemming is met de structuurvisie en de gebiedsvisie. Of de bestemming "Wonen" kan worden toegekend, dient te worden beoordeeld naar aanleiding van een concrete aanvraag, aldus de raad. Volgens de raad is van een toezegging door de wethouder niet gebleken en als daarover anders zou moeten worden geoordeeld, is sprake van een toezegging die niet aan de raad kan worden toegerekend.

2.7.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (ondermeer bij uitspraak van 2 september 2009 in zaak nr. 200808366/1/H1; www.raadvanstate.nl) is voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig dat aan het desbetreffende bestuursorgaan toe te rekenen, concrete ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegde derde, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.

Volgens een gespreksnotitie van 18 mei 2004 is door de wethouder van de voormalige gemeente Alkemade een toezegging gedaan met betrekking tot het ombestemmen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor vier woningen wat betreft de gronden van Los en anderen aan de Voorweg.

Anders dan Los en anderen betogen, kan deze toezegging reeds omdat de wethouder niet tot de raad behoort niet aan dat bestuursorgaan worden toegerekend. Van bijzondere omstandigheden op grond waarvan de raad geacht moet worden de toezegging van de wethouder voor zijn rekening te hebben genomen is niet gebleken. Het door Los en anderen genoemde arrest van de Hoge Raad van 25 juni 2010 (LJN: BL5420) geeft geen aanleiding anders te oordelen, nu het daarin aan de orde zijnde geval ziet op de vraag of de gedragingen van de betrokken gedeputeerden als een onrechtmatige daad van de provincie vielen aan te merken.

Gelet op het voorgaande heeft de raad het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

2.7.3. De Afdeling stelt verder vast dat in dit geval, net als bij Hoogenboom en anderen, en anders dan de raad stelt, ruim vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, namelijk op 19 februari 2004, een principeverzoek is gedaan voor de bouw van woningen, dat vergezeld ging van een zogenoemd schetsboekje met een concreet stedenbouwkundig plan van vrp architecten. In de bijlage bij de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is hiernaar verwezen en is een schets van de beoogde situatie gevoegd. Ter zitting heeft de raad verklaard dat hij niet onwelwillend staat tegenover woningbouw op het perceel. Gelet op deze voorgeschiedenis, op de mate van concreetheid van de bouwvoornemens van Los en anderen en op de positieve grondhouding van de raad ten aanzien daarvan, zoals ter zitting bevestigd, had de raad bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan dienen te beoordelen of en zo ja, in welke vorm, een directe woonbestemming, dan wel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming aan het plandeel had kunnen worden toegekend.

2.7.4. In hetgeen Los en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd.

Het beroep van Van der Poel

2.8. Voorhuijzen betoogt dat het beroep van Van der Poel niet-ontvankelijk is, omdat de rechtbank 's-Gravenhage al heeft geoordeeld over de mogelijkheid van de bouw van woningen op het perceel tegenover zijn bedrijf en tegen die uitspraak geen rechtsmiddelen zijn ingesteld.

2.8.1. Anders dan Voorhuijzen betoogt, is de omstandigheid dat de rechtbank 's-Gravenhage bij uitspraak van 14 maart 2008, nr. AWB 07/4043, in het kader van het beroep van Van der Poel tegen de herroeping in bezwaar van de aan hem verleende bouwvergunning, al heeft geoordeeld over de vraag of op de gronden van Van der Poel woningbouw mogelijk is, geen aanleiding voor het oordeel dat onderhavig beroep van Van der Poel tegen het bestemmingsplan niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Het bestemmingsplan is een nieuw besluit waartegen voor belanghebbenden beroep open staat bij de Afdeling.

2.9. Van der Poel kan zich niet verenigen met de bestemming "Bedrijf" op zijn gronden tegenover Achterweg 64. Van der Poel wenst ter plaatse twee woningen te realiseren. Volgens hem dient te worden uitgegaan van een gemengd gebied. In dat geval kan worden voldaan aan de richtafstand uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) van 10 m tot het tegenoverliggende garagebedrijf.

2.9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage van 14 maart 2008 en de directe aanwezigheid van een bedrijf aan de overkant van de straat, woningbouw op deze locatie niet wenselijk is.

2.9.2. Voorhuijzen exploiteert aan de Achterweg 64 een garagebedrijf. Aan zijn gronden is, evenals aan de gronden van Van der Poel daartegenover, de bestemming "Bedrijf" toegekend. Woningbouw is op deze plandelen niet toegestaan. De afstand tussen de plandelen bedraagt ongeveer 10 m.

2.9.3. De VNG-brochure beoogt slechts aanbevelingen te geven. De afstanden die in de brochure worden genoemd, zijn dan ook indicatief. Afhankelijk van lokale omstandigheden kan hier van worden afgeweken.

In het kader van het te nemen besluit op het door Voorhuijzen gemaakte bezwaar tegen de Van der Poel verleende bouwvergunning voor de bouw van een dubbel woonhuis op zijn perceel heeft de gemeente in 2007 akoestische metingen verricht nabij het garagebedrijf om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau op de immissiepositie ter plaatse van de gevel van de geplande toekomstige dubbele woning te bepalen. Uit het akoestisch verslag van 1 maart 2007 volgt dat zowel de norm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) als het piekgeluidniveau van 70 dB(A), zoals opgenomen in het toen geldende Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer, op het immissiepunt worden overschreden. Van der Poel heeft deze conclusies in onderhavige procedure niet bestreden. Evenmin is door hem gesteld dat de bedrijfsactiviteiten van Voorhuijzen sindsdien wezenlijk zijn gewijzigd. Thans valt het garagebedrijf onder het Activiteitenbesluit, waarin voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het piekgeluidniveau in de dagperiode dezelfde normen zijn opgenomen van 50 dB(A) respectievelijk 70 dB(A). Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid in onderhavige procedure nog steeds kunnen uitgaan van de conclusies in het akoestisch verslag.

Daargelaten derhalve het antwoord op de vraag welke richtafstand volgens de VNG-brochure zou moeten worden aangehouden, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling, gelet op deze overschrijdingen en de gevolgen die deze hebben, enerzijds voor het woon- en leefklimaat in de door Van der Poel gewenste woningen en anderzijds voor de gebruiksmogelijkheden van het garagebedrijf, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen woonbestemming aan de gronden van Van der Poel moet worden toegekend. De enkele omstandigheid dat de raad de wens heeft in de toekomst bedrijfsbestemmingen uit dit gebied te weren, maakt dat niet anders.

2.9.4. In hetgeen Van der Poel heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.10. De raad dient ten aanzien van Hoogenboom en anderen en Los en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling ten gunste van Van der Poel bestaat geen aanleiding. Voor een zodanige veroordeling ten gunste van Voorhuijzen bestaat evenmin aanleiding. Dienaangaande merkt de Afdeling op dat een veroordeling van Van der Poel in die kosten reeds afstuit op de omstandigheid dat door hem geen kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht is gemaakt.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. en anderen gedeeltelijk en het beroep van T.C. Los en anderen geheel gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Kaag en Braassem van 8 februari 2010, kenmerk 10.009, voor zover het betreft:
 - a. de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid V" en artikel 4, negende lid, van de planregels;
 - b. het plandeel met de bestemming "Groen" aan de Regenboogweg 12;
 - c. het plandeel met de bestemming "Groen" aan de Voorweg, direct grenzend aan de percelen Voorweg 18 en 20, kadastraal bekend gemeente Alkemade, sectie B nummer 5232;
- III. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. en anderen voor het overige en het beroep van J.N.M. van der Poel geheel ongegrond;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Kaag en Braassem tot vergoeding van bij
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 924,94 (zegge: negenhonderdvierentwintig euro en vierennegentig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
 - b. T.C. Los en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Kaag en Braassem aan
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoogenboom Bouwbedrijf B.V. en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 298,00 (zegge: tweehonderdachtennegentig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
 - b. T.C. Los en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en
mr. N.S.J. Koeman en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van
mr. B.C. Bošnjaković, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Spoel
voorzitter

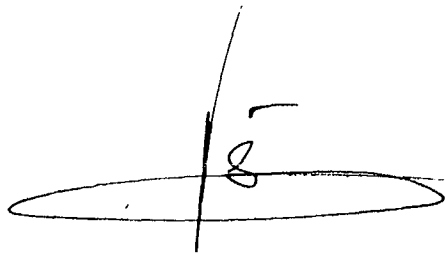
w.g. Bošnjaković
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 november 2011

410.

Verzonden: 16 november 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke with a vertical line crossing it near the center, and a small loop at the end of the vertical line.

mr. H.H.C. Visser