

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg
Gemeente Rozenburg



Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg

Gemeente Rozenburg

Rapportnummer:	211X00878.042927_1
Datum:	maart 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer P. Bezemer
Projectteam BRO:	Eva Haverkorn van Rijsewijk, Pascal Hendriks, Michael Dworakowski, Joost van Kippersluis
Concept:	januari 2009
Voorontwerp:	januari 2009
Ontwerp:	april 2009
Vaststelling:	11 maart 2010
Trefwoorden:	Actualisering, Wro
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Rozenburg conform SVBP 2008

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	4
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.2 Bebouwingsstructuur en typologieën	8
2.2.3 Wegenstructuur	12
2.2.4 Groen	13
2.2.5 Waterstructuren en –systemen	13
2.3 Functionele structuur	14
2.4 Kabels en leidingen	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. PLANBESCHRIJVING	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Beheer	27
4.3 Ontwikkelingslocaties	33
5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Geluidhinder	37
5.3 Luchtkwaliteit	43
5.4 Bedrijven en milieuzonering	44
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater	45
5.6 Waterhuishouding	46

5.7 Flora en Fauna	51
5.8 Externe veiligheid	51
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	53
6. JURIDISCHE PLANOPZET	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Systematiek van de planregels	57
6.2.1 Inleidende regels	57
6.2.2 Bestemmingsregels	57
6.2.3 Algemene regels	60
6.2.4 Overgangs- en slotregels	61
6.3 Beschrijving per bestemming	62
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.1 Exploitatie	71
7.2 Handhaving	71
8. OVERLEG EN INSPRAAK	73
8.1 Inleiding	73
8.2 Inspraak	73
8.3 Terinzagelegging	73
8.4 Overleg	87

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Rozenburg wil haar bestemmingsplannen actualiseren. Redenen hiervoor zijn:

- de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waardoor dienen te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die digitaal goed ontsloten zijn¹ en volgens een bepaald stramien zijn opgebouwd;
- ook in het kader van toezicht en handhaving wil de gemeente beschikken over actuele bestemmingsplannen voor Rozenburg. De huidige plannen zijn vaak oud en verschillen van systematiek.

Als voorbereiding op de actualisatie is een handboek² samengesteld. Het handboek dient ten eerste als bestek voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. In het verlengde hiervan is het handboek het controlemiddel voor de uitvoering en vormgeving van nieuwe bestemmingsplannen in digitale en analoge vorm.

Ten tweede dient het handboek als basis voor de wijze waarop bestemmingsplannen in digitale vorm centraal worden ontsloten, enerzijds via het gemeentelijke netwerk en anderzijds via internet naar externe belanghebbenden (burgers, bedrijven, instanties en andere overheden).

Ten derde staan in het handboek de inhoudelijke gemeentelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Gemotiveerd wordt aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met onderwerpen als de bouw van bijgebouwen, inwoning, dakopbouwen, etc. en waarom dat op deze wijze geschiedt. Zowel voor de eigen organisatie als voor externe bureaus worden zowel de gemaakte keuzes als de achterliggende motiveringen duidelijk.

De beleidsuitgangspunten zijn geaccordeerd door het bestuur. Dit betekent, dat bij het opstellen van bestemmingsplannen niet steeds opnieuw het beleid ter discussie hoeft te worden gesteld. Hierdoor kunnen plannen sneller opgesteld worden. Wel geldt, dat voor ieder bestemmingsplan maatwerk geleverd wordt; er kan sprake zijn van locatiespecifieke omstandigheden, waardoor de beleidsuitgangspunten op een andere manier worden toegepast.

¹ De digitaliseringsplicht treedt naar verwachting 1 januari 2010 in werking.

² Handboek bestemmingsplannen gemeente Rozenburg, BRO adviseurs Bostel, vastgesteld door de Raad van de gemeente Rozenburg op 17 april 2008.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Rozenburg ligt op een voormalig eiland dat eeuwen geleden is ontstaan uit een aantal aangeslibde platen in het mondingsgebied van de Maas. Lang heeft het eiland een agrarisch karakter gehad en sloot historisch gezien aan bij de Zuid-Hollandse eilanden. Bij de ontwikkeling van het Rotterdams zeehavengebied na de Tweede Wereldoorlog is Rozenburg zich gaan toeleggen op de opvang van deze werknemers. De agrarische kern werd een moderne, groene woongemeenschap. Hierbij is bewust een groengordel rondom het dorp aangelegd als visuele bescherming tegen de omringende industrie van Europoort en Botlek.

De grens van de bebouwde kom loopt aan de westzijde van de Noordzeeweg, langs de noordzijde van de Droespolderweg en verlengde Tienmorgense weg. Aan de oostzijde van de kern ligt de grens van de bebouwde kom aan de westzijde van het Sportpark Oost (Laan van Nieuw Blankenburg). Vervolgens loopt de plangrens in noordwestelijke richting over de Nieuwe Waterweg naar de Landtong. Dit deel van Rozenburg valt buiten onderhavig bestemmingsplan.

In de kern Rozenburg komen verschillende ontwikkelingslocaties voor. Voor enkele locaties is de wijzigingsprocedure nog niet doorlopen. Deze locaties worden buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten en zijn als 'witte' vlek in het bestemmingsplan opgenomen. De locaties vallen buiten de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat ingrijpende, nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' is een herziening van de volgende (gedeeltelijke) vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Langeplaat	08-03-1973	08-05-1974
2.	Langeplaat 1 ^e herziening	18-09-1975	02-06-1976
3.	Langeplaat 2 ^e herziening	23-06-1977	14-02-1978
4.	Langeplaat 3 ^e herziening	07-12-1978	08-01-1980
5.	Langeplaat 4 ^e herziening	27-08-1981	23-03-1982
6.	Langeplaat 5 ^e herziening	29-06-1989	31-10-1989
7.	Langeplaat 6 ^e herziening	15-08-1995	27-04-1995
8.	Nieuw Blankenburg	14-04-1988	02-08-1988
9.	Kooiland 1988	29-06-1989	23-01-1990
10.	Kooiland 1988 1 ^e herziening	17-02-1994	14-06-1994
11.	Dorp	17-05-1977	28-03-1978
12.	Emmastraat	31-03-1994	18-10-1994
13.	Dorp-West	01-09-1977	12-09-1978
14.	Dorp-West 1 ^e herziening	14-07-1983	20-12-1983
15.	West Blankenburg	24-09-1981	23-03-1982
16.	West Blankenburg 1 ^e herziening	18-04-1985	03-12-1985
17.	West	17-11-1966	02-08-1967
18.	West 1 ^e herziening	26-06-1979	20-05-1980
19.	West 1984	07-03-1985	18-12-1985
20.	West 1984 1 ^e herziening	14-04-1988	20-08-1988
21.	West 1984 2 ^e herziening	18-12-1997	10-03-1998
22.	Westrand	24-08-1978	09-10-1979
23.	Westrand 1 ^e herziening	08-07-1982	24-05-1983
24.	De Vink	22-06-1977	22-08-1978
25.	De Vink 1 ^e herziening	27-02-1979	05-02-1980
26.	De Vink 2 ^e herziening	26-01-1984	10-07-1984
27.	Zeehavengebied	29-11-1976	01-09-1987
28.	Nachtegaallaan	28-10-1999	30-12-1999
29.	De Dalen	16-11-2004	27-09-2005
30.	Boulevard-'t Want	09-06-1999	10-09-1999

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de planregels. De plankaarten van het bestemmingsplan zijn los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De planregels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Rozenburg maakt deel uit van de stadsregio Rotterdam en ligt temidden van industriegebieden Europoort en Botlek. De gemeente ligt op het gelijknamige eiland Rozenburg. Rozenburg heeft een oppervlakte van 637 hectare waarvan 253 hectare bebouwde kom. Rondom de gemeente ligt een groengordel van 160 ha. De gemeente Rozenburg heeft circa 12.500 inwoners in 2009. In de onderstaande tabel is de bevolking van Rozenburg gedifferentieerd naar geslacht en leeftijd³.

Leeftijd	Geslacht		
	Totaal	Man	Vrouw
Jonger dan 20 jaar	2746	1400	1346
20 tot 65 jaar	7692	3881	3811
65 jaar of ouder	2037	948	1089
Totaal	12475	6229	6246

Rozenburg heeft ongeveer 5700 woningen, ongeveer de helft hiervan zijn huurwoningen.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Rozenburg. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder op deze deelgebieden ingezoomd.

2.2 Ruimtelijke structuur⁴

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Rozenburg is ontstaan als eiland in het mondingsgebied van de Maas. Op het eiland lagen verschillende polders en de dorpen Nieuw Rozenburg, Oud Rozenburg en Blankenburg.

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog werd het gebied rondom Rozenburg ontwikkeld tot zeehavengebied. Intensieve gesprekken tussen de gemeentebesturen

³ Bron: CBS; gegevens 25 februari 2009

⁴ Gebaseerd op de Ruimtelijke Structuurvisie Rozenburg, Ben Kuipers Landschapsarchitect en Bram Breedveld

van Rotterdam en Rozenburg zorgden er voor dat Rotterdam zich ging toeleggen op de industrie- en havenontwikkeling. Rozenburg kreeg als taak mee om te zorgen voor de opvang van de bevolking in een woonenclave met goede faciliteiten. De nieuwe kern Rozenburg werd gesitueerd rond het oude eilanddeel Rozenburg.

Verschillende oude elementen zijn ondanks de schaalvergroting behouden en herinneren aan het verleden. De molen, de kerk, het oude raadhuis, de dijkwoningen, de monumentale panden langs de Molenweg en het buurtschap de Vink zijn de tastbare voorbeelden die maken dat Rozenburg een levend verleden heeft.

2.2.2 Bebouwingsstructuur en typologieën

De stedenbouwkundige structuur van Rozenburg wordt bepaald door een eenvoudig stelsel van hoofdontsluitingswegen, een centrale groene as en afzonderlijk te onderscheiden woonbuurten met een eigen karakteristiek. Op basis van de stedenbouwkundige structuur zijn de volgende buurten te onderscheiden:

- Emmastraat
- Raadhuisplein/Molenweg
- De Dalen/Bomenbuurt Oost;
- De Platen;
- Rivierenbuurt;
- De Pothof/De Erven;
- Fruit- en kruidenbuurt;
- De Zanddijk/Vinkseweg/Scheepsbuurt;
- Vogelbuurt;
- Oranjebuurt/Bloemenbuurt/Bomenbuurt;

In het vervolg van deze subparagraaf wordt op de verschillende structuurdragers, deelgebieden en amorfe gebieden afzonderlijk ingegaan. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

Emmastraat

Oorspronkelijk was Rozenburg een dijkdorp, waarvan het centrum bepaald werd door verspreide lintbebouwing langs en op de Binnen- en Bomendijk. De Emmastraat kan, gezien de concentratie van tweezijdige lintbebouwing, als het oorspronkelijke centrumgebied van Rozenburg worden beschouwd.

Deze straat in het hart van Rozenburg heeft een hoge concentratie van winkelpanden. De bebouwing bestaat uit een mix van bebouwingselementen uit verschillende tijdsperiodes. De veelal vrijstaande bouwmassa's hebben ieder een eigen opbouw en bouwhoogte. Het verschil per pand in vormgeving en bouwhoogte zorgt in

sommige gevallen voor grote contrasten. Samen met het smalle profiel van de straat en de vrijwel gesloten bebouwingwand heeft het gebied een eigen karakter.

Het Raadhuisplein/Molenweg heeft door de loop der jaren de functie als centrumgebied van Rozenburg overgenomen. Een groot aantal detailhandelsfuncties zijn naar dit gebied verplaatst. De gemeente Rozenburg wil de Emmastraat weer haar oude karakter teruggeven en het een toekomst geven als aanloopgebied voor het centrum. Het gebied moet het eet- en uitgaansgebied van Rozenburg worden met een verblijfsvriendelijke en levendige sfeer. Het gebied wordt daarnaast geschikt gemaakt om overdag doelgericht te winkelen. Er is aandacht voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Parkeren wordt verplaatst naar elders. Er is meer ruimte voor terrassen. Door een pandsgewijze aanpak van herstructurering wordt het karakteristieke beeld van individuele panden met een wisselende rooilijn en daklijn behouden.

Raadhuisplein/Molenweg

Het eigenlijke centrumgebied van Rozenburg wordt gevormd door de winkel- en voorzieningenconcentratie aan het Raadhuisplein/Molenweg. Het gebied Raadhuisplein karakteriseert zich door appartementenblokken met detailhandelsfuncties op de begane grond. Het plein heeft een stenig karakter en wordt niet ervaren als een aantrekkelijk gebied. Vooral de achterzijden van de winkel- en woonblokken die gekeerd zijn naar de aangrenzende woongebieden zorgen voor een te stenige bebouwingwand.

Ten zuiden van de Molenweg, liggen verschillende voorzieningen geconcentreerd rondom de molen. De belangrijkste functie is het gemeentehuis dat net als alle overige panden vrij in het groen ligt.

Het gebied rondom de Molenweg en Raadhuisplein mist op dit moment samenhang. Ook hier zijn de contrasten in opbouw en beleving groot. In de visie van de gemeente Rozenburg kan het gebied de komende jaren worden uitgebouwd tot een compact dorpshart. De belangrijkste commerciële en culturele voorzieningen kunnen in dit gebied worden geconcentreerd en nieuwe woningen, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen kunnen worden toegevoegd. Er is momenteel nog geen concreet plan.

De Dalen/Bomenbuurt Oost

De Dalen is gelegen aan de oostzijde van de kern. Tot voor kort werd dit gebied gekenmerkt door portiekflats van vier woonlagen boven garages en bergingen uit de jaren '60. Inmiddels heeft er een herstructurering van het gebied plaatsgevonden. Enkele flats zijn gesloopt en vervangen door appartementengebouwen en grondgebonden woningen. De planologische procedure is afgerond en de bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart.

De Bomenbuurt ten westen van de Eikenlaan wordt gedomineerd door rijtjeswoningen in de koopsector. De structuur van deze planmatig opgezette woonwijk uit de jaren '50 en '60 wordt bepaald door een aantal hoofdstraten met verschillende dwarsverbindingen. In een stroken- en blokverkaveling zijn de woonblokken en gestapelde woningen 'gestempeld'. Portiekflats en rijenwoningen wisselen elkaar in een regelmatig patroon af. Ten noorden van de Eikenlaan grenst de woonbuurt aan het groengebied langs de Boulevard en de Nieuwe Waterweg. Deze langgerekte groenstrook heeft een recreatieve functie.

Het gebied De Dalen wordt op dit moment geherstructureerd. Verschillende woningen worden gesloopt en andere worden ingrijpend gerenoveerd. Enkele portiekflats worden vervangen door grondgebonden woningen.

De Platen

Buurt De Platen ligt aan de zuidoostzijde van Rozenburg, ten zuiden van de Laan van nieuw Blankenburg. De buurt kenmerkt zich door rijenwoningen en gestapelde woningbouw in een gestempeld patroon. Het stratenpatroon is ruim opgezet en als langzaam verkeersroute ingericht. Kenmerkend in de wijk is de ruime aandacht voor openbaar groen. De bebouwing heeft een traditioneel karakter en er is een verscheidenheid aan materiaal- en kleurgebruik toegepast. De bouwhoogte varieert van 2 tot 5 lagen met plat dak.

Rivierenbuurt

De Rivierenbuurt ligt eveneens ten zuiden van de Laan van Nieuw Blankenburg, grenzend aan het Rozenburgse centrum. In deze buurt zet het stedenbouwkundig patroon voort van de oostelijke woongebieden in Rozenburg zich voort. Ook in de Rivierenbuurt bestaat de bebouwing uit een afwisseling van blokken traditionele rijenwoningen en appartementencomplexen. De buurt kenmerkt zich door zijn ruime opzet en de grote afwisseling tussen bebouwing en groen. Het brede stratenpatroon draagt bij aan de ruime opzet. Aan de west- en zuidzijde wordt de buurt begrensd door een brede groene rand met een recreatieve functie.

De Pothof/De Erven

Woongebied De Erven ligt aan de zuidwestzijde van de kern en heeft een eigen solitair karakter. Het gebied is gesitueerd tussen hoofdwegen en het bedrijventerrein De Pothof en duidelijk naar binnen gekeerd. Naast het afwijkende stedenbouwkundige patroon is ook de bebouwing op een bijzondere manier vormgegeven en vormt het een gebied met een eigen karakter. De bebouwing bestaat uit een samengestelde bouwvorm van drie bouwlagen met plat dak. Aan de zijanten zijn de 2^e en 3^e laag afgeschuind en met pannen bedekt.

Bedrijventerrein de Pothof ligt aan de zuidzijde van Rozenburg en is ingeklemd tussen de verschillende Rozenburgse woongebieden. Het bedrijventerrein heeft een

planmatige opzet met verschillende soorten massa's. De bebouwing is gericht op de openbare ruimte. De kavels hebben een hoog bebouwingspercentage. De bebouwing heeft een hoogte van één tot twee bouwlagen. De goothoogte is gevarieerd.

Fruit- en kruidenbuurt

De Fruit- en Kruidenbuurt ligt aan de westzijde van Rozenburg. De wijk wordt omzoomd door brede groenstroken en heeft daardoor een solitair karakter. De wijk is aangelegd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De bebouwing in deze wijk is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. De bouwhoogte is 2 lagen hoog, al dan niet met kap. Bij de woningen die zijn geclusterd rondom de woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De gebieden zijn door clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van de woningen is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere kleurtoon, het gebruik van semi-ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. Op enkele plekken zijn de erfafscheidingen tot aan de openbare weg zichtbaar waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.

De Zanddijk/Vinkseweg/Scheepsbuurt

De Zandweg, Zanddijk en Vinkseweg liggen aan de westelijke rand van Rozenburg. Deze lintstructuren herinneren aan het oude Rozenburg en versterken het landelijke karakter van het noordwestelijke deel van de kern. Aan beide zijden worden de linten omsloten door groene gebieden. De (dijk)linten hebben een smal profiel. De overwegend vrijstaande bebouwing ligt direct aan het lint. Karakteristiek in het gebied is de wetering met karakteristieke bruggetjes tussen de bebouwing en de Zandweg/Vinkseweg.

De Scheepsbuurt ligt aan de noordrand van Rozenburg ter hoogte van het veer naar Maassluis. Aan de noordrand van de wijk, langs de Promenade, Dr. J.M. den Uylboulevard en Meerpaal zijn grote appartementencomplexen gesitueerd die zorgen voor een gesloten wand vanaf Het Scheur. Op de kop van de Boulevard en de Koninginnelaan ligt het Bejaardenverzorgingstehuis Het Bakken. In de wijk liggen voornamelijk halfvrijstaande en rijenwoningen in een stroken- en blokverkaveling. Uitzondering hierop is de bebouwing aan de Verschansing en Voorstevan. Hier is sprake van een verspringende rooilijn. De bebouwing is overwegend twee lagen hoog met kap.

Vogelbuurt

De Vogelbuurt aan de westkant van Rozenburg kenmerkt zich door het planmatige karakter met brede straten en rijenwoningen. Ook hier hebben de woningen een traditionele opbouw van 2 bouwlagen met kap. Het verschil met de andere gebieden in Rozenburg met stroken- en blokverkaveling is dat de gebruikte materialen meer aansluiten bij de mode van de 70-er jaren: donkere kleurtoon, het gebruik van

semi-ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. Ook het groen is hier, zij het in mindere mate, aanwezig.

Oranjebuurt/Bloemenbuurt/Bomenbuurt

De bomenbuurt is een planmatig opgezette woonwijk uit de jaren '50 en '60, gelegen ten oosten van het centrum. In een stroken- en blokverkaveling zijn de woonblokken en gestapelde woningbouw 'gestempeld'. De structuur van de wijk wordt bepaald door de Esdoornlaan, Molenweg, Acacialaan, Abelenlaan, Lijsterbeslaan en Eikenlaan waartussen verschillende dwarsverbindingen aanwezig zijn. Deze dwarsverbindingen zijn hoofdzakelijk woonstraten met een beperkte verkeersfunctie, de verkeersontsluiting vindt plaats over de hoofdstraten die mede de structuur van de wijk bepalen. In de wijk worden portiekflats afgewisseld met rijenwoningen.

Voor delen van de bomenbuurt is een beheerplan opgesteld. In dit beheerplan zijn uitbreidingsmodules opgenomen voor woningen gelegen in de bomenbuurt. Bij het ontwikkelen van de modules is rekening gehouden met mogelijk hergebruik in de toekomst. Eerder uitgevoerde modules en materialen kunnen worden ingepast in latere uitbreidingsmogelijkheden.

Aan weerszijden van de Emmastraat ligt de Oranjebuurt. Deze eerste uitbreiding van de kern is aangelegd in een traditionele stroken- en blokverkaveling. In de wijk liggen voornamelijk rijenwoningen van 2 bouwlagen met zadeldak aan straten met een smal profiel. Door de hoge parkeerdruk doen de straten rommelig aan en krijgen zij een stenig karakter.

De Bloemenbuurt heeft binnen de kern Rozenburg een eigen identiteit. Het woongebied met vrijstaande woningen is een fraaie afwisseling tussen de gebieden met een duidelijk planmatig karakter. De panden zijn ruim in het groen gesitueerd langs straten met een breed profiel. De woningen zijn hier stuk voor stuk individueel ontworpen wat zorgt voor een afwisseling in het bebouwingsbeeld. Er is een mix tussen bungalows van 1 bouwlaag en andere panden van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Het gebruikte materiaal- en kleurgebruik is per pand verschillend.

2.2.3 Wegenstructuur

De gemeente wordt ontsloten via de A15 die aan de zuidzijde van de kern loopt. Aansluitingen op deze weg zijn er ter hoogte van de Trentweg en de Noordzeeweg. Aan de zuid- en ooststrand van de kern zorgen de Botlekweg en de Droespolderweg voor de ontsluiting van de kern op de A15 en de omringende werkgebieden. Vanuit deze wegen zijn de Tienmorgenseweg, Volgerweg, Noordzeeweg en de Boulevard de ontsluitingswegen tot de kern. Vanuit de Boulevard is een veerverbinding aanwezig met Maassluis.

In de kern vervullen de Volgerweg, Meeuwensingel, Grote Stern, Koninginnelaan, Molenweg, Wilgensingel, Tienmorgenseweg, Esdoornlaan, Eikenlaan, Laan van Nieuw Blankenburg, Mevrouw J. Aschoff-Stiermanlaan en Nachtegaallaan de functie van wijkontsluitingsweg. De overige wegen zijn erftoegangswegen. In de inrichting van de straatprofielen komt dit onderscheid goed naar voren.

2.2.4 Groen

Kenmerkend voor Rozenburg zijn de groengebieden rondom de kern die een doorlopende groene rand vormen. De groengebieden hebben in de eerste plaats een afschermende functie; het onttrekt de omliggende industrie aan het gezicht, maar hebben daarnaast een recreatieve functie. De groene strook is een fraai wandelgebied in de stedelijke omgeving.

Ook in de kern komen verschillende grote groengebieden voor die een scheiding zijn tussen de verschillende woonwijken, maar ook een waterbergende en recreatieve functie hebben. De verschillende gebieden staan nog niet met elkaar in verbinding. De gemeente Rozenburg streeft er naar om de gebieden in de toekomst samen met de buitenrand aan elkaar te smeden zodat een aaneengesloten groengordel ontstaat.

Aan de noordwestzijde van de kern ligt de Landtong. De voormalige gronddepotvlakte heeft zich in twintig jaar ontwikkeld tot een ruig landschap. Naast het huidige natuurgebied worden voor het gebied plannen ontwikkeld voor een parkachtig (recreatie)landschap. De Landtong van Rozenburg is één van de voorbeeldgebieden in het plan "Nieuw Rotterdams Peil" van het Wereld Natuur Fonds.

2.2.5 Waterstructuren en –systemen

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Ook het oppervlaktewater en de waterkering is in beheer bij het Waterschap. In november 2008 is met het Waterschap Hollandse Delta over de actualisatie van het bestemmingsplan gesproken. Het Waterschap heeft laten weten dat een uitvoerige waterparagraaf achterwege kan blijven aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. De kern Rozenburg is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen. In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies binnen het plangebied.

Detailhandel

Van oorsprong is de meeste detailhandel gevestigd aan de Emmastraat, Molenweg en Raadhuisplein. Binnen de kern komen verschillende detailhandelsbedrijven voor. Het detailhandelsaanbod in Rozenburg voorziet vrij compleet in de dagelijkse levensbehoefte.

Horeca

Binnen de kern Rozenburg komen circa 20 horecazaken voor. Deze liggen over het algemeen binnen het winkelgebied van Rozenburg (Emmastraat, Molenweg en Raadhuisplein). Verspreid over de kern liggen enkele kleine snackbars.

Bedrijven

Het bedrijventerrein De Pothof is aan de zuidzijde van de kern gesitueerd, tussen de Laan van Nieuw Blankenburg, Frans Halsstraat en Dwarspad. Op het terrein komen verschillende typen bedrijvigheid voor.

Dienstverlening

De dienstverlening ligt verspreid over de kern. Het gaat met name om schoonheids- en kapsalons en gezondheidszorggerelateerde dienstverlening. Vaak gaat het hierbij om kleine aan huisgebonden beroepen. Enkele van hen zijn uitgegroeid tot min of meer volwaardige dienstverlenende bedrijven.

Maatschappelijke voorzieningen

Opvallend is het grote aantal maatschappelijke voorzieningen binnen de kern. Er is een compleet aanbod aanwezig dat verspreid over de kern ligt. Een deel van de voorzieningen is geclusterd in het gebied tussen Burg. De La Paisièresstraat, Molenweg, Rembrandtsingel en Laan van Nieuw Blankenburg.

Sportvoorzieningen

Rozenburg kent twee grote sportparken die aan de west- en oostzijde van de kern liggen. Het tennispark ligt aan de noordrand van de kern, grenzend aan de Boulevard. Een overdekte sporthal ligt centraal in de kern aan de Laan van Nieuw Blankenburg. Ook heeft Rozenburg een overdekt zwembad, de Zeehond. Deze ligt aan de zuidzijde van de kern aan de Rivierenlaan.

2.4 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen verschillende kabels en leidingen die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied tot gevolg hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

Door de kern van Rozenburg lopen, langs de Noordelijke Hoofdwaterkering gedeeltelijk tussen de bebouwing, twee buisleidingen (olie) met de categorie K1⁵. Deze buisleidingen zijn eigendom van Team Terminal en Shell. Langs de Zanddijk en in de Vinkseweg ligt een persrioolleiding. Deze leiding komt van het rioolgemaal en gaat richting de AWZ.

Technische specificaties leiding Team Terminal:

- Aard leidingen van Team Terminal: K1
- Druk operationeel: 4-5 bar
- Maximaal toegestane druk: ca. 25 bar
- Diameter: 24"
- Aanlegdiepte: de leiding is oorspronkelijk aangelegd met een gronddekking van 1,00 meter. Door plaatselijke ophogingen is de dekking nu maximaal 8,50 meter. In de dijksloot ter plaatse van de Vinkseweg is de dekking minder dan 1,00 meter.

Technische specificaties leiding Shell:

- Aard leidingen van Shell: K1 (brandbaar/crude)
- Diameter: 24"
- Druk operationeel 15 bar
- Maximaal toegestaan druk 50 bar
- Aanlegdiepte: de leiding is oorspronkelijk aangelegd met een gronddekking van 1,00 meter. Door plaatselijke ophogingen is de dekking nu maximaal 8,50 meter. In de dijksloot ter plaatse van de Vinkseweg is de dekking minder dan 1,00 meter.
- Hellende of vlakke leiding: van Boulevard naar tennispark hellend.

Voor de leidingen geldt een PR-contour⁶ van 19 meter bij één leiding en een contour van 23 meter bij twee leidingen. Indien een object als 'kwetsbaar' wordt aangemerkt, dient er in ieder geval 21 meter afstand aangehouden te worden tot de leidingen.

⁵ K1: brandbare vloeistof van categorie 1

⁶ Zie de paragraaf Externe Veiligheid (5.8) voor een uitleg betreffende de PR contour.

Op bedrijventerrein Pothof ligt een aardgasleiding. Deze 6 inch hoge druk leiding loopt via Rotterdams Grondgebied naar het "aardgasontvangststation" op het bedrijventerrein. Deze leiding heeft op basis van de circulaire 'Zonering langs hoge-druk aardgastransportleidingen' aan weerszijden een zone van 4 meter waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. Tevens geldt een toetsingsafstand van 20 meter.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het Rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- Versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning. Daarnaast moet voorkomen worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Onderhavig bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' is een beheerplan. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke Rijksbeleid is. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn niet meegenomen. Alleen die

ontwikkelingen binnen de bebouwde kom die - middels eerdere planologische procedures – reeds mogelijk zijn gemaakt, worden in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding'⁷ beschrijft de hoofdlijnen van het Rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffuse bronnen en waterbodemsanering. Het Waterschap heeft laten weten dat een uitvoerige waterparagraaf achterwege kan blijven aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Waterbeheer

Zowel vanuit het Rijk, provincie als waterschappen wordt beleid ontwikkeld voor regenwateropvang en voor hoogwatermaatregelen. De Beleidslijn grote rivieren legt een bouwbeperking in de buitendijkse gebieden op. Ook wordt gedacht aan dijkverlegging. In het kader van het Waterbeleid 21e eeuw is een Nationaal Bestuursakkoord opgesteld. De provinciale vertaling is gemaakt in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan en de Stroomgebiedsvisie.

Flora- en Faunawet

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

⁷ Vierde Nota Waterhuishouding, ministerie V&W, september 1997

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Op 12 oktober 2005 is door provinciale staten van Zuid-Holland het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) vastgesteld als streekplan en op 9 november 2005 door de regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan. De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. In deze rapportage staan drie doelstellingen centraal:

- Het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- Versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
- Het inspelen op de sociaal-culturele diversiteit, zodanig dat de sociale samenhang toeneemt.

Deze hoofddoelstellingen zijn vertaald naar hun betekenis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. De volgende drie hoofdoopgaven zijn hieruit voortgekomen:

- Een compleet en goed functionerend groenblauw raamwerk in de regio, stevig ingebed in het omringende deltalandschap, waarin het ecologische systeem zich kan ontwikkelen, waar een duurzame bescherming tegen wateroverlast en waternuttekorten van uitgaat en dat bijdraagt aan de leefbaarheid in het stedelijk gebied;
- Een hechte aansluiting op de nationale en internationale economische netwerken waar de regio Rotterdam deel van uitmaakt, onder gelijktijdige verbetering van de leefkwaliteit in de regio zelf;
- Binnen de regio een grotere diversiteit aan woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoerssoorten en een goede milieukwaliteit, waardoor de keuzemogelijkheden voor inwoners, ondernemers en bezoekers toenemen en de sociale diversiteit die de regio kenmerkt beter tot haar recht kan komen, zonder tot een ruimtelijke tweedeling te leiden.

In het beleid wordt de Groene Landtong Rozenburg nader vertaald. De uitgestrekte Landtong bij Rozenburg krijgt namelijk een bijzondere positie in de haven. Door herbepanting en deels een ecologisch beheer krijgt dit gebied een groene inrichting in een economische omgeving. Daarnaast wordt aandacht besteed aan recreatie door de aanleg van paden voor fietsverkeer, skaters en wandelaars met uitzichtpunten over de haven. Eveneens kunnen hier natuurontwikkelingsprojecten worden gecreëerd. De ontwikkeling van de landtong wordt in een ander bestemmingsplan ruimtelijk-planologisch geregeld.

In het RR2020 geeft de provincie Zuid-Holland aan dat er 200 woningen geherstructureerd dienen te worden. In de periode van 2010 tot 2020 mogen 400 woningen gerealiseerd worden. Deze opgave is expliciet gemaakt door verstedelijkingsafspraken tussen de stadsregio en de gemeente Rozenburg.

In de RR2020 geeft de provincie aan dat Rozenburg 12 hectare industrieterrein kan winnen doormiddel van upgrading. Dit betekent niet dat bedrijventerreinen intensief geherstructureerd dienen te worden, maar dat de bedrijventerreinen verbeterd worden.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. De bestaande situatie wordt gerespecteerd en vastgelegd zodat de kwaliteit van de omgeving behouden blijft. De opgave uit het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam wordt door middel van een separate procedure mogelijk gemaakt.

Provinciaal Fietspadenplan

Een uitgebreid netwerk van fietspaden verbindt de groengebieden met elkaar en met het stedelijk gebied zowel binnen als buiten de regio. Zowel in het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan van de Stadsregio Rotterdam als in het provinciale fietspadenplan is geconstateerd dat enkele belangrijke schakels in het netwerk ontbreken. Ter verkrijging van een samenhangend netwerk is in het RR2020 een aantal nieuwe verbindingen (provinciale fietspaden) opgenomen. Ook in Rozenburg wordt een nieuwe verbinding aangelegd naar Rotterdam-Hoek van Holland via de Landtong (nr 357)

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 Uitvoeringsprogramma⁸

De provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam hebben in december 2005 het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 Uitvoeringsprogramma vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is opgesteld om doelstellingen uit het streekplan RR2020 ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Met dit plan wordt beoogd meer kwaliteit, meer variatie en meer tempo te brengen in de regionale ontwikkeling. Het doel van het plan luidt als volgt: "het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, het versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief en het inspelen op de sociaal-culturele diversiteit", zodanig dat de sociale samenhang toeneemt. De doelstellingen zijn uitgewerkt in tien punten voor de regio Rotterdam: vijf gebiedsgerichte opgaven en vijf thematische opgaven. Verschillende sectorale programma's zijn opgesteld, waarin de thema's infrastructuur, groen, water, wonen, economie en milieu worden behandeld. De genoemde thema's zijn voor de gehele stadsregio Rotterdam van belang.

Ten behoeve van het programma water geldt voor de gemeente Rozenburg een wateropgave van 3 ha. Het Waterschap Hollandse Delta en de gemeente Rozenburg hebben dit beleid verder uitgewerkt in het waterplan.

In het programma Wonen wordt een woningbouwopgave gedaan voor de gemeente Rozenburg, te weten het herstructureren en onttrekken van 200 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, op diverse locaties binnen de periode 2005-2010. Het

⁸ Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020, uitvoeringsprogramma, Stadsregio Rotterdam, Rotterdam, december 2005.

herstructurering van 400 woningen op diverse locaties binnen de periode 2010-2020, valt ook binnen de woningbouwopgave. Deze opgave is expliciet gemaakt door verstedelijkingsafspraken tussen de stadsregio en de gemeente.

Naast het herstructureren van woningen heeft de gemeente Rozenburg de opgave om 12 netto ha bedrijventerreinen te upgraden. Dit betekent niet dat bedrijventerreinen intensief geherstructureerd dienen te worden, maar dat de bedrijventerreinen verbeterd worden. Er wordt door de ondernemersvereniging gewerkt aan plannen voor verbetering van het bedrijventerrein.

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014⁹

Door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland is op 25 januari 2005 de 'Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 Samenhang en samenspel' vastgesteld. Centraal in deze visie staat het uitgangspunt dat gestreefd wordt naar het bieden van passende woningen voor alle bevolkingsgroepen.

Deze doelstelling komt voort uit de trends die zichtbaar zijn in de provincie Zuid-Holland, zoals de economische ontwikkeling en welvaarts-groei die van invloed zijn op de specifieke woonwensen. Maar ook de individualisering, gezinsverdunding en de instroom van vluchtelingen die weer leiden tot steeds meer vraag naar woningen voor alleenstaanden. Deze trends en de algemene trends, zoals de toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, hebben grote gevolgen voor de aard van de woningbehoefte.

Het is aan de provincie om de woningbouwopgaven per regio te bepalen. De regio's en gemeenten dienen hier nader uitwerking aan te geven.

Woonvisie stadsregio Rotterdam

In de stadsregio Rotterdam staan circa 536.000 woningen. Het merendeel van deze woningen (55%) bevindt zich in de stad Rotterdam, de rest in de overige stadsregio gemeenten, waaronder Rozenburg. De essentie van het wonen in de Rotterdamse regio ligt niet in het bijzondere, maar in het gewone wonen. De bestaande voorraad aan woningen bestaat in de stadsregio voor een groot deel uit stedelijke vooroorlogse woningen en uit naoorlogse woningen in compacte wijken. Ruim 70% van de deze woningen zijn huurwoningen, meest in de goedkope categorie.

Op het niveau van de stadsregio is de uitstroom van midden- en hogere inkomens inmiddels tot staan gebracht. De Vinex bouwproductie zorgt ervoor dat steeds meer mensen die zich in een huis met tuin willen vestigen, een woning van hun gading binnen de stadsregio kunnen vinden. Een groot deel van dit type woning is binnen de bestaande Rozenburgse woningvoorraad aanwezig. Afhankelijk van de economische ontwikkeling wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht van

⁹ Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014, provincie Zuid-Holland, Den Haag, mei 2005.

543.000 in 2000 tot 567.000 à 582.000 in 2010. Dit komt neer op een toename van tussen 2.400 en 4.000 huishoudens per jaar op het niveau van de stadsregio.

Veel gemeenten, waaronder Rozenburg, lopen tegen hun grenzen aan, onder andere voor wat betreft milieucontouren en groenclaims. Er zijn nog nauwelijks plekken waar eenvoudig - 'in het open veld' - kan worden gebouwd. Het vizier wordt noodgedwongen gericht op vernieuwing van de bestaande voorraad en het ontwikkelen van kleinschalige binnenstedelijke locaties. Vanwege de complexiteit kost het de gemeente meer tijd, energie en geld om woningbouw op deze locaties te realiseren. De wijk die binnen Rozenburg in aanmerking komt voor herstructurering is 'De Dalen'. Hier heeft reeds herstructurering plaatsgevonden en is de gestapelde bouw grotendeels vervangen door grondgebonden woningen en lagere appartementgebouwen.

Bij het ontwikkelen van nieuwe woonkwaliteiten gaat de regio haar eigenheid inzetten. Inzetten op eigen kracht moet op alle niveaus centraal staan bij het investeren in toekomstige woonkwaliteiten. Daarnaast zijn er tal van lokale karakteristieken waarop kan worden ingezet. Het woonbeleid van de gemeenten moet gericht zijn op het versterken van het karakteristieke profiel van de gemeente en het verrijken daarvan. De gemeenten, waaronder Rozenburg, moeten vanuit hun eigenheid een bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van de regio.

In de gemeente Rozenburg zijn geen projecten gedefinieerd die aan te merken zijn als een regionaal project. De opgave in Rozenburg vindt plaats op het gebied van:

- Het versterken van de economische vitaliteit;
- Het versterken van het imago;
- Het verbeteren van de leefbaarheid;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De nadruk in Rozenburg wordt gelegd op het verbeteren van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in het wonen die gepaard gaan met de stedelijke vernieuwing moeten zo worden ingezet dat zij optimaal bijdragen aan het verbeteren van kansen voor bewoners. Daartoe is een breed scala aan sociale, economische en fysieke investeringen nodig. Met betrekking tot het wonen wordt veelal een combinatie gemaakt van de volgende mogelijkheden:

- Nieuwe doelgroepen aantrekken door andere woningtypen en eigendomsvormen aan te bieden;
- Betere woonkwaliteiten bieden aan zittende bewoners, onder andere door het verbeteren en samenvoegen van woningen;
- Stimuleren van particuliere woningverbetering door ondersteuning van maatschappelijke organisaties van bewoners en eigenaars en van nieuwe eigendomsvormen;

- Gehele of gedeeltelijke vervanging van de bestaande woningvoorraad door woningen die voor meer groepen interessant zijn, en die een betere toekomstwaarde hebben.

Waterschap

Het beleid van Waterschap Hollandse Delta heeft drie speerpunten:

- het bieden van veiligheid tegen wateroverlast;
- veilige (vaar)wegen;
- voldoende en schoon oppervlaktewater.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Rozenburg 2005-2020

De Structuurvisie van Rozenburg beschrijft op hoofdlijnen de (bouw)plannen binnen de gemeente en hoe de gemeente met haar bestaande omgeving wenst om te gaan. De Structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven in de ruimtelijke ontwikkeling en functies van Rozenburg voor de periode tot 2020. Deze opgaven zijn afgeleid uit een aantal strategische keuzen.

Het Dorpshart

Het dorpshart mist op dit moment samenhang. Het gebied rondom de Emmaweg, Molenweg, Koninginnelaan en Raadhuisplein moet worden uitgebouwd tot een compact en kloppend dorpshart. De belangrijkste commerciële en culturele voorzieningen zouden daarvoor in dit gebied geconcentreerd kunnen worden. Hierbij wordt het dorpshart voornamelijk ingericht als voetgangersdomein. Naast voorzieningen kunnen ook woningen in het gebied ontwikkeld worden. Door compact te bouwen zou het woningbestand aangevuld kunnen worden met onder andere senioren- en starterswoningen. Het is wenselijk het dorpshart ruimtelijk te verbinden met het front aan de rivier.

De groene voorzieningenstrip

Op dit moment zijn veel voorzieningen in de centrale groene strip parallel aan de laan van Nieuw Blankenburg gesitueerd. De collectieve voorzieningen worden in deze strip geconcentreerd. Het is de bedoeling om voorzieningen uit de woonbuurten naar deze strip te verplaatsen. Door het verplaatsen van voorzieningen worden meerdere doelen gediend:

- Wat de Rozenburgers bindt krijgt ook een ruimtelijk centrale plek;
- Door nieuwbouw en constructie ontstaan beter te exploiteren voorzieningen;
- De voorzieningen zijn zowel voor langzaam verkeer als per auto goed ontsloten zonder overlast voor de woonomgeving;

- Door concentratie en verplaatsing uit de woonbuurten ontstaat ruimte voor nieuwbouw van woningen in de woonbuurten, waardoor het woningbestand kan worden aangevuld en gedifferentieerd;
- Het groen in de strip krijgt specifieke betekenis niet alleen als aankleding maar ook als gemeenschappelijke verblijfsruimte;
- Door het aanleggen van waterpartijen wordt de waterberging vergroot en wordt het beeld gevarieerder en aantrekkelijker gemaakt.

De parkgordel

De groengebieden rond de kern worden aaneengesmeed tot een park. Ontbrekende schakels worden aangevuld of verbreed. Door aanleg van een aaneengesloten comfortabel pad ontstaat een 'rondje Rozenburg'. Door het aanleggen van waterpartijen wordt de waterberging vergroot, de aantrekkelijkheid verhoogd en de beheerslasten verkleind. In en langs de parkgordel wordt ruimte geboden aan kleinschalige attracties en bijzondere bebouwing die de aantrekkelijkheid en veiligheid van het park vergroten.

De Boulevard

Rozenburg krijgt een beter gezicht aan de Nieuwe Waterweg door aantrekkelijke bebouwing, gericht op het water en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte als promenade en oeverpark. De verbinding van de oever met het dorpscentrum wordt verbeterd. Hiermee worden meerdere doelen gediend:

- Het aanzicht van Rozenburg vanaf het water en de overkant verbetert (het gezicht van Rozenburg);
- De Nieuwe Waterweg en de scheepvaart is beter te beleven vanuit Rozenburg;
- Er zijn aantrekkelijke woningen met uitzicht op het water. De woningbouw zal vooral plaatsvinden door herstructurering van bestaande bebouwing en mogelijk beperkt met aanvullende bebouwing op strategische plaatsen.

De poorten van Rozenburg

De toegangswegen van Rozenburg worden verbijzonderd zowel door markante bebouwing als door de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt langs de rand het visitekaartje van Rozenburg voor voorbijgangers verbeterd. De onderbreking van de parkgordel bij de toegangswegen wordt zoveel mogelijk verkleind.

De Landtong

Door de recreatieve- en natuurontwikkeling van de Landtong wordt de betekenis van het gebied voor Rozenburg vergroot. De Landtong als recreatieve groene route door de Europoort naar de havenmond wordt ondersteund door de inrichting en het beheer van de buitenruimte. Via de oude dijk en de Boulevard worden bezoekers van buiten uitgenodigd om ook het centrum van Rozenburg te bezoeken.

De woonbuurten

Per buurt worden de voor de buurt specifieke woonkwaliteiten verder ontwikkeld, worden kansen benut om verbeteringen door te voeren en gebreken te verminderen. Het bedrijventerrein wordt omgevormd tot een terrein voor ambachtelijke en kleinschalige bedrijven en zal zo meer in overeenstemming zijn met de woonomgeving.

Door de woningcorporatie Ressor Wonen is voor het woongebied De Dalen een herstructureringsplan gemaakt. Een groot deel van de bestaande flatwoningen is inmiddels gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen en appartementen die beter aansluiten bij de woningbehoefte.

Horecavisie gemeente Rozenburg

Op 17 april 2008 is de Horecavisie gemeente Rozenburg vastgesteld. De gemeente Rozenburg wil het perspectief voor de horeca in de gemeente nader in beeld brengen. Er wordt gestreefd naar een vitaal centrum met een voor de bevolking op maat gesneden voorzieningenpakket. Met name de toekomstige functie en positie van de horeca is hierbij van belang. De horecavisie vormt de basis van het bestemmingsplan en het toetsingskader voor initiatieven in de sector.

De horeca in Rozenburg is sterk geconcentreerd in het centrum. Buiten het centrum bevindt zich alleen reguliere horeca aan de Nieuwe Weg (café-restaurant Veerheugel, bij de veerpont), de Laan Nieuw Blankenburg (café Cane Bach) en aan de Nachtegaallaan (café-snackbar). Binnen het centrum is sprake van een grote spreiding van de horeca. Deze bevindt zich in een lange lintstructuur tussen de Emmastraat, Molenweg en het Raadhuisplein.

In Rozenburg valt het ruime aanbod op aan fastfoodzaken en restaurants in het lagere, prijsvriendelijke marktsegment. Veel van deze zaken hebben een afhaalfunctie. De bijdrage van de horeca aan de centrumfunctie en recreatieve aantrekkingskracht van Rozenburg is momenteel bescheiden en voor verbetering vatbaar.

De horeca is een onderdeel van de lokale economie in Rozenburg en schept werkgelegenheid. Daarnaast heeft de horeca voor de kern een belangrijke maatschappelijke functie. In economische zin kan de horeca worden versterkt, met als kernbegrippen kwaliteitsversterking, meer interactie met de detailhandel, grotere oriëntatie op oudere doelgroepen en meer profijt van het regionale bedrijfsleven. De laatste doelgroep is in meerdere opzichten kansrijk: er bestaat onder tijdelijke werknemers in Rijnmond/Botlek behoefte aan restauratieve voorzieningen (drinkverstrekkers, fastfood, restaurants) en aan overnachtingsmogelijkheden.

De ingrijpende vernieuwingsplannen voor het centrum bieden perspectief voor versterking van de huidige horeca en voor nieuwe zaken. Ook de unieke ligging aan het water biedt goede kansen. De Boulevard van Rozenburg is een onderscheidend

vestigingsmilieu voor horeca. De drukbevaren Nieuwe Waterweg biedt een fantasieus decor, dat nooit verveelt.

De Horecavisie dient als afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen en/of het verlenen van vrijstellingen in geval van individuele verzoeken. In onderhavig bestemmingsplan zijn de inhoud van de visie en het bestemmingsplan op elkaar afgestemd.

Welstandsnota gemeente Rozenburg¹⁰

In de welstandsnota van Rozenburg staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van Rozenburg biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk - meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen.

De kern Rozenburg is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Dijk- en weglinten -> uitloper/buurtschappen
- Ontginningslinten -> dorpsgebied
- Ontginningslinten -> uitloper/buurtschappen
- Vooroorlogse woongebieden
- Woongebieden in stroken- en blokverkaveling
- Woonerven
- Woongebieden eind 20^e eeuw
- Individuele bouw
- Forumbeweging
- Industrierrein Pothof
- Winkelcentrum Raadhuisstraat
- Parken en Begraafplaatsen
- Sportterrein en recreatiegebieden
- Grootschalige bebouwingscomplexen in het groen

Voor elke gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. De inhoud van de welstandsnota en het onderhavige bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd.

¹⁰ Welstandsnota Rozenburg, BRO Adviseurs 2004

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. Dit hoofdstuk bevat dus de visie op de gehele bebouwde kom van Rozenburg. In het onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

4.2 Beheer

Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning maar geeft ook beperkingen.

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

In hoofdstuk 6 (de juridische vormgeving van het plan) wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Niet-woonfuncties in de woonomgeving

De aanwezige niet-woonfuncties buiten de Emmastraat, het centrumgebied of bedrijventerrein De Pothof, die gekoppeld zijn aan een woning, krijgen de bestemming 'wonen' met een specifieke aanduiding detailhandel, horeca, bedrijf, kantoor, etc. (al naar gelang de aanwezige functie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan). Daarbij zijn de uitbreidingsruimte uit het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen het uitgangspunt. Deze functies zijn dan naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en Wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van een 'niet-woonfunctie' opheffen, indien deze ophoudt te bestaan.

Ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten geldt dat in beginsel alleen categorie 1 en 2 bedrijven in de woonomgeving worden toegestaan (daar waar reeds bedrijven

aanwezig zijn). Zoals blijkt uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) worden deze bedrijven passend geacht in de nabijheid van de woonfunctie.

Bestaande bedrijven in milieucategorie 3 of hoger worden specifiek bestemd door hiervoor een aanduiding met de betreffende categorie op te nemen op de plankaart. Dit betekent dat ter plaatse van dat bedrijf zich alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 en het bedrijf dat er feitelijk zit, bijvoorbeeld een bouwbedrijf, mogen vestigen. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de milieucategorie 3-activiteit de bestemming dusdanig te wijzigen dat alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Aanloopgebied (Emmastraat)

In de Emmastraat is sprake van een menging van verschillende functies zoals detailhandel, bedrijven (categorie 1 en 2), maatschappelijk, ontspanning en vermaak, dienstverlening, kantoren, horeca en wonen.

De Emmastraat moet in de toekomst gaan fungeren als aanloopgebied voor het centrum. De straat wordt ingericht als wandelstraat en aanlooproute naar het winkelgebied met ruimte voor voetgangers en bomen. Door een pandsgewijze aanpak van herstructurering wordt het karakteristieke beeld van individuele panden met een wisselende rooilijn en daklijn behouden.

In verband met de concentratie van detailhandel in het (winkel)centrum krijgt deze straat een woonfunctie met ruimte voor dienstverlening. Detailhandel in de Emmastraat wordt ontmoedigd zodat de Emmastraat ook echt de functie van aanloopgebied naar het centrum krijgt. Verplaatsing naar het Raadhuisplein wordt aangemoedigd. Detailhandel zal specifiek bestemd worden, en er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid tot detailhandel te kunnen schrappen.

De woonfunctie wordt gehandhaafd en de overige functies worden positief (overeenkomstig het huidige gebruik) bestemd door middel van de brede bestemming "gemengd" met uitzondering van detailhandel.

Dit betekent dat bedrijven met een maximale milieucategorie 2 worden toegestaan in de Emmastraat. Indien er bedrijven aanwezig zijn uit een hogere milieucategorie, worden deze bedrijven specifiek bestemd met daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor het geval de locatie door het betreffende bedrijf verlaten wordt, zodat de locatie alleen nog gebruikt kan worden door bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2.

Bestaande horeca blijft in ieder geval behouden. Er wordt een onderscheid gemaakt in verschillende horecacategorieën. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op haar directe omgeving (o.a. openingstijden en geluidsniveau). Overige bestaande niet-woonfuncties blijven behouden.

Centrumgebied

In onderhavige bestemmingsplan krijgt het centrumgebied de brede bestemming 'Centrum', waarbij de volgende functies zijn toegestaan: detailhandel, wonen, dienstverlening, kantoor, horeca, maatschappelijk, ontspanning en vermaak en recreatie met de bijbehorende wegen, paden, verblijfsgebieden en ondergeschikte nutsvoorzieningen. Wonen op de verdiepingen is rechtstreeks toegestaan.

Op het Raadhuisplein is thans sprake van een menging van de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen. Ten behoeve van 'horeca' wordt er een onderscheid gemaakt in verschillende horecacategorieën. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op haar directe omgeving (openingstijden, geluidsniveau etc.), waarbij de horecavisie (zie 3.3.15) in acht is genomen.

Bedrijventerrein De Pothof

De gemeente Rozenburg wil bedrijven op het bedrijventerrein Pothof ruimte geven voor uitbreiding en de gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk beperken, waarbij het uitgangspunt is dat bestaande rechten gerespecteerd worden.

Met het beleid wordt beoogd een limitatief gebruik van de Lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met de in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven, die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen. Als leidraad dient de als bijlage bij de planregels toegevoegde lijst. Eveneens wordt een ontheffingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën, alsmede de vestiging van bedrijven (c.q. bedrijfsactiviteiten), die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën, maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

Parkeren

Het doel van het parkeerbeleid is het reguleren van parkeren en voorkomen van parkeeroverlast. Van belang is dat het parkeren voor bewoners, personeel en bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Met betrekking tot parkeren is het bepaald in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing.

Groen en water

Groen

In het groenstructuurplan van de gemeente Rozenburg wordt als uitgangspunt genomen het behouden en versterken van de samenhang tussen de buitenring, de woonwijken en de binnenring middels een groenstructuur. Van belang daarbij is een duidelijk en ook als zodanig herkenbare structurerende functie van de groene elementen langs met name de doorgaande wegen. In de structuurvisie wordt aandacht

besteed aan de realisatie van de groene voorzieningenstrip, welke parallel aan de laan van Nieuw Blankenburg loopt. De strip dient als aankleding, maar ook als gemeenschappelijke buitenruimte. Door het aanleggen van waterpartijen wordt de waterberging vergroot en wordt het beeld aantrekkelijker en gevarieerder gemaakt. Eveneens wordt aandacht besteed aan de 'parkgordel', waarmee de groengebieden rond de kern aaneengesmeed worden tot een park. Waterpartijen worden hier eveneens aangelegd. Singels en vijvers met een retentiefunctie worden beschouwd als structureel water.

In onderhavig bestemmingsplan krijgen de structurele groengebieden de bestemming 'groen', waarbij geldt dat waterpartijen en overige niet-structurele watervoorzieningen worden toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan. Wel worden speeltuinen direct mogelijk gemaakt op deze bestemming.

Snippergroen wordt bestemd tot 'Verkeer en verblijf'. Hierbinnen zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is het mogelijk om zonder wijziging van de bestemmingen tot herinrichting over te gaan van (openbare) gebieden.

Algemeen worden bergbezinkbassins en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Water

In onderhavig bestemmingsplan wordt structureel water, zoals singels en vijvers met een retentiefunctie, als 'Water' bestemd. Het Scheur wordt specifiek bestemd tot 'Water-Waterweg'. Verder worden aanlegsteigers toegestaan, mits de doorgang door deze steigers niet wordt belemmerd en voor zover het de inrichting, onderhoud en beheer ten dienste van de waterweg betreft.

Ondergronds gebruik en bouwen

Het doel van het beleid is het ondergronds ruimtegebruik te reguleren. In het bestemmingsplan wordt een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen: kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen worden direct mogelijk gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden, zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan.

Via een binnenplanse ontheffing dient een afwegingsmoment plaats te vinden voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond.

Voor de woongebieden wordt het in gebruik nemen van kelderruimten voor aan huis verbonden beroepen direct toegestaan. Daarbij gelden de maximale oppervlak-

tematen voor deze activiteiten. Na ontheffing worden aan huis verbonden bedrijven ook ondergronds toegestaan. Ook hier gelden de maximale oppervlaktematen.

Bij niet-woonbestemmingen gelden de doeleinden voor zowel de bovengrondse als de ondergrondse ruimten.

Overige ondergronds gebruik en bouwen

In onderhavig bestemmingsplan wordt bij woningen een regeling gehanteerd voor het bouwen van niet overdekte zwembaden. Het betreft hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bergbezinkbassins en ondergrondse afvalinzameling worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer – verblijf' en 'Groen' (derhalve buiten de bouwvlakken).

Seksinrichtingen

Het beleid ten aanzien van seksinrichtingen is gericht op het reguleren van plaatsing van seksinrichtingen, voorkomen van leemten, waardoor vestiging op minder gewenste plekken niet kan plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij is het beleid van de gemeente, dat de vestiging van een seksinrichting niet past bij het karakter van de gemeente. Vestiging van maximaal 1 seksinrichting in Rozenburg is wel toegestaan. Voor wat betreft de locatiekeuze zal maatwerk worden geleverd.

Jongerenontmoetingsplaatsen

Jongeren een eigen plek geven in de (woon)wijken waar ruimte en gelegenheid is voor eigen subculturele activiteiten, zonder dat dit een onaanvaardbaar verstrend effect geeft op het welzijn van andere burgers is het doel van het beleid. Daarmee kunnen probleemsituaties beheersbaar gemaakt worden. Door de jongeren een eigen plek te geven (in welke vorm dan ook) kan opgetreden worden tegen overlast veroorzakende ongewenste 'hangplekken'.

Adequaaf en effectief inspelen op de dynamiek in de subculturen van de jeugd vraagt een flexibele aanpak, gericht op het creëren van mogelijkheden om JOP's te ontwikkelen en ook weer te beëindigen. Hiervoor is het mogelijk maken van JOP's binnen bestemmingen in de openbare ruimte een geschikt middel: in de gebieden met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf' met een ontheffing bestaat de mogelijkheid JOP's aan te leggen. De plekken waar dat dan dient te gebeuren is dan een beleidskeuze. Ten aanzien van het al dan niet verlenen van ontheffing kunnen de volgende criteria gehanteerd worden:

- de goothoogte van het bouwwerk mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedragen. De maximale oppervlakte bedraagt 30 m²;
- de afstand van een JOP tot woningen dient minimaal 30 meter te bedragen;

- bestaande JOP's zijn met een aanduiding toegestaan.

Antennebeleid

Binnen de kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid is het faciliteren van voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten (site-sharing) speerpunt van het antennebeleid. Het gaat hier om de grote zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, die bouwvergunningplichtig zijn. De grote zend-, ontvang- en/of sirenemasten worden via ontheffing toegestaan. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten en viaducten;
 - binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein en sportparken.
2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Evenementen

Het doel van het beleid is het organiseren van evenementen binnen de gemeente mogelijk te maken, waarbij als evenement wordt aangemerkt een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

Evenementen worden toegestaan op alle openbare locaties en in alle gebieden van de gemeente. Evenementen worden opgenomen in de doeleinden van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf'.

Voor het houden van een evenement is altijd een vergunning noodzakelijk op grond van de APV. In het kader van deze vergunningverlening zullen eisen worden gesteld aan de maximale toegestane geluidsbelasting, de openingstijden, etc.

Horeca

In onderhavig bestemmingsplan is bij het verlenen van een exploitatievergunning een directe koppeling gelegd met het bestemmingsplan en het verstoren van de openbare orde en de woon- en leefsituatie. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in verschillende horecacategorieën. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op haar directe omgeving (o.a. openingstijden en geluidsniveau).

4.3 Ontwikkelingslocaties

In de kern Rozenburg komen verschillende ontwikkelingslocaties voor. In onderhavig bestemmingsplan zijn die ontwikkelingen meegenomen waarvan de artikel 19 WRO procedure is afgerond op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Concreet gaat het hierbij om de volgende locaties:

- Zandweg 6 / wilgentuinen / kindertuinen / volkstuinten;
- De Dalen.

Voor enkele locaties is de wijzigingsprocedure nog niet doorlopen. Deze locaties worden buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten en zijn als 'witte' vlek in het bestemmingsplan opgenomen. De locaties vallen buiten de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan.

Zandweg 6 / wilgentuinen / kindertuinen / volkstuinten

Aan de noordoostzijde van Rozenburg zijn voor drie projecten de afzonderlijke RO-procedures afgerond. Het eerste project betreft de vestiging van een kindervolkstuincomplex met blokhut op het zogenoemde vijfde veld van de voetbalclub (Zandweg).

Het tweede project betreft de bouw van woningen op het voormalige volkstuincomplex 'De Wilgentuinen'. Voor de volkstuinvereniging wordt op een nieuwe locatie ca. 250 m ten zuiden van de huidige locatie een nieuw volkstuintencomplex ingericht.

Het bouwplan omvat de bouw van 56 woningen, onderverdeeld naar de volgende typen:

- 4 vrijstaande woningen;
- 18 twee onder een kap woningen (halfvrijstaand) niet geschakeld;
- 20 twee onder een kap woningen geschakeld (halfvrijstaand via garages met elkaar verbonden);
- 14 rijwoningen.

Het derde project aan de Zandweg betreft de verbouwing van een bedrijfsruimte aan de woning Zandweg nr. 6 te Rozenburg tot woning. Het bouwplan betreft het inpandig verbouwen van de huidige bedrijfsruimte tot woning binnen het bestaande bouwvlak en bouwmassa. Delen van de gevels worden in dit verband aangepast.

Voor de bovenstaande plannen zijn afzonderlijke artikel 19-procedures doorlopen. De locaties worden in het onderhavige bestemmingsplan als bestaande situatie meegenomen.

De Dalen

Wijk De Dalen ligt aan de oostkant van de kern Rozenburg. De oostrand van deze wijk werd in het verleden gedomineerd door 10 portiekflats van 5 lagen hoog (garages/bergingen met woonlagen). De flats waren technisch gezien verouderd. Op de hoek van de Laan van Nieuw Blankenburg en de Eikenlaan stond het voormalig wijkactiviteitencentrum De Oosthoek. Het gebouw is gesloopt.

In overleg met een vertegenwoordiging van de bewoners van De Dalen, hebben Ressorst Wonen en de gemeente Rozenburg in de periode september 2000-mei 2001, het Wijkplan Dalen opgesteld. Hierin is uitgegaan van herstructurering van De Dalen. Drie flats aan de rand van de wijk zijn gerenoveerd. De andere zeven flats worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. In de nieuwe situatie blijft de rand bestaan uit flats van vijf of zes lagen. In het binnengebied worden laagbouw-woningen gerealiseerd. Door de vergroting van de diversiteit in de woningvoorraad sluit het aanbod van woningen beter aan op de vraag. Bovendien zorgt deze omvorming ook voor een betere aansluiting op de aanliggende eveneens uit laagbouw bestaande wijken.

Fase I

Op één van de te renoveren flatgebouwen is een extra woonlaag toegevoegd. Verder zijn aansluitend op de te handhaven flats 2 woontorens toegevoegd en is op de locatie van één van de te slopen flats een complex met zogenaamde werkwoningen gerealiseerd met daarboven appartementen in 2 lagen. De locatie van het activiteitencentrum De Oosthoek is ook bij de herstructurering betrokken: hierop is een appartementencomplex gerealiseerd. Er zijn in het plan De Dalen tevens twee woningen aan de Elzenlaan gelegaliseerd.

Fase II

In deze fase worden de woonvlek in het midden en aan de zuidzijde aangepast. Het middengebied vormt een verbijzondering door de open verkaveling. In het midden van het gebied wordt een groenzone aangelegd (in het verlengde van de Lijsterbeslaan). Aan weerszijden van deze zone worden hier 24 woningen in 5 blokken van 5 woningen en 1 blok van 4 woningen gerealiseerd (geschakelde en rijenwoningen). De woningen behoren tot het duurdere segment. De woningen hebben een opbouw van twee tot drie lagen met plat dak met opbouw.

Van het zuidelijke woongebied vormen de Eikenlaan en de Laan van Nieuw Blankenburg de twee bestaande randen. Het groen ligt aan de Meiendaal en aan de Essendaal. De in dit deelgebied gelegen flat wordt gesloopt. De weg Olmendaal komt in de nieuwe verkavelingsopzet te vervallen en wordt geïntegreerd in het woongebied.

Omdat het vigerend bestemmingsplan niet voorziet in de hiervoor genoemde ontwikkelingen is voor het te herstructureren deel van de wijk Langeplaat (hier maakt De Dalen onderdeel van uit), een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en wordt integraal in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals in voorgaande hoofdstukken is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via artikel 19 WRO of een bestemmingsplanprocedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is dan reeds aangetoond in de gevoerde procedure.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Rozenburg.

5.2 Geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

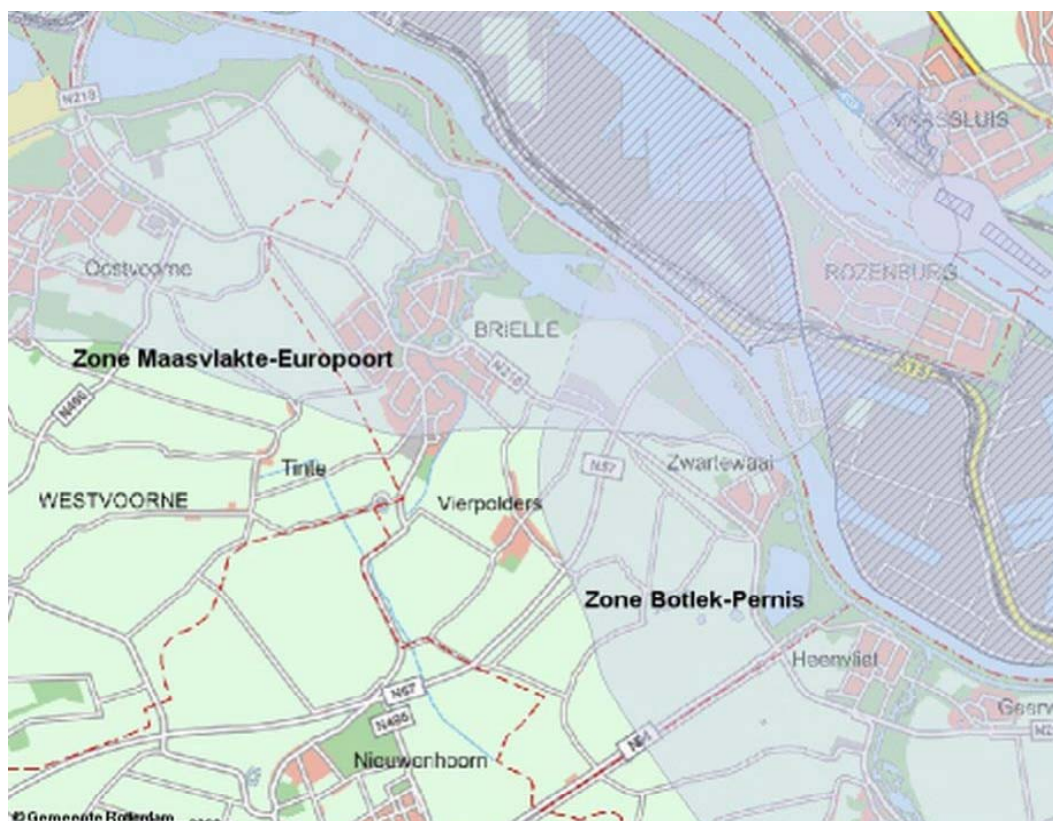
Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor de meeste wegen binnen de bebouwde kom van Rozenburg een 30 km/u-regime. Indien eventuele ontwikkelingslocaties buiten de invloedzone van andere wegen gelegen zijn, is het doen van akoestisch onderzoek niet nodig.

In het plangebied hebben de Laan van Nieuw Blankenburg, de Volgerweg, de Meeuwensingel, de Grote Stern, de Tienmorgenseweg, de Eikenlaan, de Esdoorn-

laan en de Wilgensingel een 50 km/u-regime. Voor de Boulevard geldt een 60 km/u-regime. Ten slotte geldt op delen van de Droespolderweg een snelheid van 80 km/uur. Deze wegen kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. De onderzoekszones van deze weg liggen binnen het plangebied. Zuidelijk van Rozenburg is de A15 gelegen. Het plangebied ligt eveneens deels in de geluidzone van deze weg. Deze geluidszones hebben invloed op het plangebied. Binnen deze zones dient uiterst zorgvuldig te worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidsbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies worden toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Industrielawaai

Het plangebied ligt geheel binnen de zonegrens industrielawaai van het industrieterrein Botlek-Pernis en gedeeltelijk binnen de zonegrens industrielawaai van het industrieterrein Maasvlakte-Europoort. Op deze industrieterreinen zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh). Binnen de zone zijn woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidbelasting aan de gevel en binnenshuis beneden bepaalde grenswaarden ligt. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. In het uiterste geval kan voor zeehavengebonden industrieterreinen een maximale grenswaarde van 60 dB(A) worden vastgesteld.



In 1992 is het Geluidconvenant Rijnmond West (GRW) afgesloten om de sanering van het industrielawaai in westelijk Rijnmond te versnellen. In het kader van dit convenant is op 19 februari 1998 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een saneringsprogramma voor beide industrieterreinen vastgesteld: GRW-oost (Botlek-Pernis) en GRW-west (Maasvlakte-Europoort). Door de Minister van VROM is op basis van dit saneringsprogramma op 5 juli 2000 een besluit genomen over de "maximaal toelaatbare geluidniveaus" (MTG's) bij de rondom de industrieterreinen gelegen woonkernen. Het saneringsprogramma geeft de MTG-contouren weer. Voor de bestaande woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn derhalve MTG's vastgesteld. Op grond van deze zonekaarten met de MTG-contouren kan de geluidbelasting ter plaatse van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden bepaald. Echter in het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van nieuwe burgerwoningen, bedrijfswoningen of andere geluidgevoelige bestemmingen opgenomen.

Geluidsnormering vergunningplichtige bedrijven

Geluidsnormering bij vergunningplichtige bedrijven is maatwerk. In de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening die van toepassing is voor de geluidsnormering bij vergunningplichtige bedrijven wordt het referentieniveau van het omgevingsgeluid als uitgangspunt genomen voor de geluidsnormering. Zo wordt langs een drukke verkeersweg meer geluid toegestaan dan in een rustige woonwijk.

Geluidsnormering AMvB-inrichtingen

Per 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit van kracht. Hierdoor geldt voor veel bedrijven een ontheffing van de vergunningplicht. Dit betekent dat deze bedrijven niet meer hoeven te voldoen aan de voorwaarden van een vergunning, maar aan algemene regels. Waaronder ook regels voor geluidsemissies. Belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe regels het bestaande beschermingsniveau van het milieu niet aantasten. In het Activiteitenbesluit is een standaardnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen van derden van toepassing. Handhaven van deze norm kan leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving doordat bedrijven de extra geluidruimte in kunnen vullen.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of binnenstedelijk gebied. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de breedte van de zones voor stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg
<i>Stedelijk gebied</i>	
1 of 2	200
3 of meer	350
<i>Buitenstedelijk gebied</i>	
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

In en nabij het plangebied liggen de A15, de Droespolderweg, de Botlekweg, de Noordzeeweg, de Boulevard, het traject Eikenlaan-Esdoornlaan-Wilgensingel-Tienmorgenseweg, de Laan van Nieuw Blankenburg en het traject Volgerweg-Meeuwensingel-Grote Stern-Koninginnelaan met aan weerszijden van de weg een zone.

Formeel zijn de 30 km/h-wegen voor de Wgh gedezoneerd. Formele toetsing aan de Wgh zou om die reden achterwege kunnen blijven. Echter op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook voor de 30 km/h-wegen aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Afhankelijk van de etmaalintensiteit en het wegdektype kunnen de 30 km/uur-wegen geluidbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB veroorzaken. Geluidhinder bij 30 km/uur-wegen zijn te verwachten bij een etmaalintensiteit van circa 2000 motorvoertuigen per etmaal (weg met klinkers) of circa 4000 motorvoertuigen per etmaal bij een weg met asfalt. De jurisprudentie heeft betrekking op 30 km/h-wegen, maar de redenering zou ook van toepassing kunnen zijn ten aanzien van de zogenaamde woonerven.

In het geval van (vervangende) nieuwbouw langs een bestaande weg of het aanleggen of reconstrueren van een weg moet worden getoetst aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde tot maximaal 68 dB mogelijk. Deze maximale grenswaarden verschillen per geluidgevoelige bestemming en per situatie (stedelijk of binnenstedelijk). In onderstaande tabel zijn voor de stedelijk situaties de voorkeursgrenswaarden en de maximale grenswaarden aangegeven.

<u>Woningen langs een weg</u>		
Situatie	Voorkeursgrenswaarde	Maximale grenswaarde
Nieuwe woning langs bestaande weg	48 dB	63 dB
Vervangende nieuwbouw langs bestaande weg	48 dB	68 dB
Langs auto(snel)weg binnen bebouwde kom	63 dB	
Aanwezige of in aanbouw zijnde woning langs nieuwe weg	48 dB	63 dB
Nieuwe woning langs nieuwe weg	48 dB	58 dB

Woningen langs een te reconstrueren weg

Situatie	Voorkeursgrenswaarde	Maximale grenswaarde
Woningen Heersende geluidbelasting ≤ 48 dB	48 dB	
Verhoging maximaal 5 dB		
Eerder hogere waarde vastgesteld en heersende waarde	> 48 dB	
Laagste van de heersende waarde of de eerder vastgestelde waarde		63 dB
Niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende waarde ligt	tussen 48 en 53 dB	
Heersende waarde voor reconstructie van de weg		63 dB

De voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor de andere geluidgevoelige bestemmingen dan woningen zijn opgenomen in de artikelen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 van het Bgh.

Voor de bestaande woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg en met een geluidbelasting vanwege deze weg van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn eerder hogere waarden vastgesteld. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van nieuwe burgerwoningen, bedrijfswoningen of andere geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Evenmin is binnen het plangebied op grond van het onderhavig bestemmingsplan sprake van aanleg of reconstructie van wegen. Gezien het voorgaande vormt het aspect wegverkeerslawaai voor het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

Verbreding A-15 (MaVa)

De plangrens ligt, variërend, op een afstand van ± 200 m van de A15. Voor het trajectdeel nabij Rozenburg wordt een uitbreiding van de capaciteit van deze weg van 2x2 naar 2x3 rijstroken tussen de aansluiting N57 en de aansluiting Spijkenisse. Deze capaciteit uitbreiding is ter hoogte van de gemeente Rozenburg deels in de vorm van een plusstrook. Door de grotere verkeersdruk zal de geluidsbelasting toenemen bij enkele woningen in de directe omgeving van de A15. Voor deze situaties worden geluidsmaatregelen getroffen zoals een geluidsscherm en de toepassing van dubbellaags ZOAB. Daarnaast worden hogere waarden vastgesteld voor de woningen

waarvan de voorkeursgrenswaarde van 48dB, vanwege de uitbreiding van de capaciteit van deze weg, worden overschreden. Voor de verbreding van de A15 wordt een aparte planprocedure doorlopen. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan geen belemmering.

5.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit moet worden getoetst aan de grenswaarden uit Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het bevoegd gezag dient bij het uitoefenen van bevoegdheden die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht te nemen. Indien het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, die een zeer geringe bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeft er geen nadere toetsing plaats te vinden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM). In het Besluit NIBM is gesteld dat bijdragen van minder dan 3% van de grenswaarde van enige stof geacht worden niet in betekenende mate bij te dragen aan de luchtverontreiniging en daarom verder buiten beschouwing kunnen blijven. De invloed van het wegverkeer op de luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De overige componenten, waarvoor in de Wet milieubeheer grenswaarden zijn gesteld, komen in zulke lage concentraties voor dat daaraan verder geen aandacht behoeft te worden besteed. In het Besluit NIBM is een aantal kengetallen gegeven voor situaties die niet meer beoordeeld behoeven te worden. Dat geldt bijvoorbeeld voor woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of een kantoorlocatie met niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Nadere toetsing aan de grenswaarden uit de Wm kan dus achterwege blijven.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het natuurlijk van belang dat een gemeente erop toeziet dat haar inwoners niet aan een te slechte luchtkwaliteit blootstaan. De luchtkwaliteit in Rozenburg wordt beïnvloed door de nabijgelegen industrie, de scheepvaart op de Nieuwe Waterweg en het Calandkanaal, het wegverkeer over de A15 en het lokale wegverkeer.

De invloed van deze bronnen op de luchtkwaliteit is meegenomen in de grootschalige achtergrondconcentraties, die jaarlijks door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) worden berekend en gepresenteerd. Deze berekeningen zijn uitgevoerd langs de drukste wegen in de gemeente en daarbij is rekening gehouden met de invloed van de hiervoor genoemde andere bronnen. De drukste wegen in Rozenburg zijn de Droespolderweg en de Boulevard. Langs de andere wegen in Rozenburg zijn de concentraties luchtverontreiniging zeker niet hoger.

De stoffen waarnaar de meeste belangstelling uitgaat zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Van deze stoffen wordt verwacht dat in de komende jaren op som-

mige plaatsen de grenswaarden nog zullen worden overschreden. Voor beide stoffen is de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie 40 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Daarnaast geldt voor fijn stof nog een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie: op niet meer dan 35 dagen per jaar mag de 24-uursgemiddelde concentratie meer zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit statistische analyse is gebleken dat dit aantal dagen overeenkomt met een jaargemiddelde concentratie van $32,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In 2008 waren de concentraties langs de Droespolderweg $35\text{-}36 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ en $26\text{-}28 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$. Langs de Boulevard waren de concentraties $30 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ en $25,5 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$. Deze concentraties liggen dus ruim onder de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, die overigens pas in 2011 (voor PM_{10}) en 2015 (voor NO_2) van kracht worden. In de komende jaren zullen de concentraties naar verwachting verder afnemen. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is aangekondigd dat in 2011 (voor PM_{10}) en in 2015 (voor NO_2) nergens in Nederland meer sprake zal zijn van overschrijding van de grenswaarden.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit voor het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Situatie

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en recreatieve voorzieningen staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrij-

¹¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

ven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie. Wel dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van bedrijven. Dit mag niet leiden tot overlast in een woonwijk.

Daarnaast bevinden zich in en buiten het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. De bedrijven binnen de bebouwde kom zijn veelal gesitueerd op het bedrijventerrein Pothof. Veelal zijn er op Pothof categorie 3 bedrijven gevestigd. Voor zover bekend, is hierdoor geen sprake van bedrijfshinder, met uitzondering van het hiervan afgeleide vrachtverkeer door Rozenburg.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Rozenburg is gericht op beheer. Kleinschalige ontwikkelingen zijn en blijven mogelijk. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van een milieuhinderlijke bedrijven in categorieën 3 en hoger, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke milieuhygiënische gevolgen. Ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk na gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor geldt als voorwaarde dat uit milieuhygiënisch onderzoek moet zijn gebleken dat er geen gevolgen zijn voor de nieuwe functie. Er zal in deze concrete situaties moeten worden aangegeven wat de mogelijke hinder is en hoe hiermee wordt om gegaan in relatie met de gewenste ontwikkeling ter voorkoming van hinder.

5.5 Kwaliteit bodem en grondwater

Ten aanzien van bodem moet worden getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid voor bodemkwaliteit.

Rijksbeleid

De belangrijkste beleidsdoelen uit het Nationaal Milieubeleidsplan zijn:

1. de bodemsaneringproblematiek in circa 25 jaar beheersen door alle verontreinigingen te saneren (meestal verwijderen) of te beveiligen (isoleren);
2. het in kaart brengen van de bodemverontreinigingssituatie, zodat een totaalbeeld ontstaat voor de gemeente (als bijdrage aan het landsdekkende beeld);
3. het monitoren (registreren) van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie om de bodem blijvend te beheren; het betrekken van marktpartijen en het stimuleren van investeringen in bodemsanering door derden en het intensiveren (versnellen) van particuliere investeringen in het verbeteren van de bodemkwaliteit;
4. het stimuleren (verstrekken informatie) van maatregelen om bodemverontreinigingen te voorkomen, vooral bij de bedrijfsterreinen.

Concreet houden deze doelen voor de gemeente in dat de onderzochte bodemkwaliteit beschreven moet zijn, zodat belanghebbenden ervan op de hoogte zijn.

Provinciaal bodembeleid

Het effect op de bodemkwaliteit dient in overeenstemming te zijn met de Wet bodembescherming en het provinciale bodemsaneringsbeleid. Het provinciale bodemsaneringsbeleid is beschreven in de nota "Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid" (Bobel) van Provincie Zuid-Holland, Gemeente Rotterdam en Gemeente Den Haag.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging worden sober en doelmatig gesaneerd. Dit betekent voor immobiele verontreinigingen veelal dat een leeflaagsanering wordt uitgewerkt, afhankelijk van het toekomstige gebruik van de locatie. Voor mobiele verontreinigingen zal veelal de bron worden verwijderd tot een concentratieniveau dat aansluit bij de gebruiksfunctie van de locatie.

Indien de bestemming en daarmee de gebruiksfunctie wijzigt, kan het noodzakelijk zijn aanvullende saneringsmaatregelen te treffen. Deze maatregelen moeten worden meegewogen bij het bepalen van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Diffuse bodemkwaliteit

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet.

Bouwen

Het bestemmingsplan staat aan nieuwbouw slechts voor bedrijven een uitbreiding van het bouwvlak tot maximaal 10% van het bouwvlak toe. Voor een uitbreiding van het bedrijfsgebouw moet in het kader van de geldende bouwregelgeving bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodemkwaliteit voor het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

5.6 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Beleidslijn grote rivieren, het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het

(stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Rijksbeleid: Beleidslijn grote rivieren

Sinds 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier van kracht. De beleidslijn reguleert de ontwikkelingen in het buitendijkse gebied (de uiterwaarden). In 2006 is de Beleidslijn vervangen door de Beleidslijn grote rivieren. Deze beleidslijn blijft gericht op het beperken van ontwikkelingen in het buitendijkse gebied van de rivieren, maar biedt meer dan de huidige beleidslijn ontwikkelingsmogelijkheden, onder de voorwaarde dat de afvoer van de rivier niet ten negatieve wordt beïnvloed en er meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Er zijn diverse 'experimenten met aangepast bouwen' (EMAB) om te experimenteren met innovatieve bouwvormen in het rivierbed op voorwaarde dat er meer ruimte voor de rivier wordt gerealiseerd. Het kabinet heeft met de PKB Ruimte voor de Rivier, de nieuwe Beleidslijn grote rivieren en de EMAB-projecten een pakket voor het rivierengebied vastgesteld, waarbij een balans wordt gevonden tussen de noodzakelijke veiligheid en de gewenste ontwikkelingen. Langs de Nieuwe Waterweg worden (buitendijks) geen nadere maatregelen getroffen. Wel zijn de buitendijkse bouw mogelijkheden zeer beperkt.

Provinciaal beleid: Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

In het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 van de provincie Zuid-Holland worden met betrekking tot stedelijk waterbeheer de volgende doelen voor de korte en lange termijn gesteld:

- in 2015 is het watersysteem in de stad op orde;
- waterschappen hebben in 2006 afspraken gemaakt over de aanpak van de stedelijk wateropgave;
- in 2010 is ten minste 25 procent van de stedelijke wateropgave opgelost en zit de aanpak van 80 procent van de resterende wateropgave in de voorbereidingsfase.

Provinciaal beleid: Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2¹²

Het Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2 (IWBP2) is het gemeenschappelijke waterbeheersplan van het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden, de waterschappen De Brielse Dijkkring, Goeree-Overflakkee, De Groote Waard en IJsselmonde en de Hoogheemraadschappen van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden en van de Krimpenerwaard.

De doelstellingen uit het IWBP2 met betrekking tot het stedelijk water zijn de volgende:

- Het bereiken van de minimumkwaliteit en biologisch gezond water (minimaal ecologische waterkwaliteitsklasse III-B);
- Het binnen kleine marges regelen van het waterpeil om wateroverlast en schade te voorkomen alsmede het realiseren van en goede doorspoeling;
- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers waar mogelijk.

Waterschapsbeleid: Waterstructuurplan Voorne-Putten

Het voormalig Waterschap De Brielse Dijkkring en het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden hebben gezamenlijk een Waterstructuurplan opgesteld voor Voorne-Putten. Hierin wordt een integrale visie op duurzame en veerkrachtige watersystemen gepresenteerd.

Kansen voor het watersysteem van Voorne-Putten liggen in de voorraad zoet water in het Brielse Meer. Het Brielse Spui biedt goede aanvoermogelijkheden van zoet water voor doorspoeling en verversing van de polders in Voorne-Putten.

Als knelpunten voor het stedelijk gebied gelden:

- Door de toename van verhard oppervlak neemt de afvoerbelasting op stedelijke watersystemen toe;
- Bij vervuilende functies als industrie, glastuinbouw en wegen worden schoon- en vuilwaterstromen onvoldoende gescheiden.

Het waterstreefbeeld 2050 voor "Duurzaam stedelijk waterbeheer" is als volgt geformuleerd: binnen het stedelijke waterbeheer is het bereiken van een goede waterkwaliteit een belangrijke doelstelling. Hiervoor is het noodzakelijk om over voldoende water te beschikken voor doorspoeling. De waterkwaliteit binnen het stedelijke gebied wordt bepaald door duurzaam waterbeheer en inrichting. Hierbij zijn belevingswaarden, het verbeteren van ecologische potenties, recreatiemogelijkheden en eenvoudig beheer en beleid leidende thema's. Bij nieuw stedelijk gebied nemen piekafvoeren niet toe ten opzichte van de situatie voor de functiewijziging, en wordt voldoende open water gerealiseerd voor waterberging (10% van de toegevoegde verharding).

¹² Het 'Integraal waterbeheersplan Zuid Holland Zuid 2' is medio december 2009 vervangen door het 'Waterbeheerplan 2009-2015' van Waterschap Hollandse Delta

Gemeentelijke beleid: Waterplan Rozenburg

De gemeente Rozenburg heeft, samen met het waterschap, een stedelijk waterplan opgesteld. Het plan streeft naar een goed watersysteem. Dit betekent dat er voldoende water is van een goede kwaliteit; tijdens extreme regenval is er voldoende ruimte voor waterberging en bij langdurige droogte is er voldoende water om ongemak en droogteschade te voorkomen. Ook mag water zijn gewenste belevingswaarde binnen een woonkern meer opeisen. Binnen het waterplan maken gemeente Rozenburg en waterschap Hollandse Delta met behulp van Rozenburgers concrete beleidsafspraken over ambities, maatregelen en kosten. Het plan geldt tot 2015, waarna de wensen, knelpunten en oplossingen weer opnieuw worden bekeken.

Huidige (waterhuishoudkundige) situatie plangebied

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal gerealiseerd worden.

A- en B- watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie worden bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen worden eveneens bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen worden echter niet in de planregels van dit plan geregeld door middel van een dubbelbestemming. Deze wordt reeds in voldoende mate beschermd door de Keur. Hiermee wordt voorkomen dat dubbele procedures moeten worden doorlopen om onderhoudszones te gebruiken/te bebouwen. De vaarwegen die vallen binnen onderhavig bestemmingsplan zijn bestemd als 'Water-Waterweg'.

Oppervlaktewater

Het in belangrijke mate bebouwde gebied is en blijft gericht op dezelfde functies en verandert dus niet van bestemming. Wel zal de afwatering van het hemelwater door het huidige gemengde rioolstelsel in diverse delen van het gebied worden vervangen door een gescheiden stelsel. Het via de hemelwaterafvoer ingezamelde regenwater zal, zoals gebeurt bij de huidige riooloverstorten van het gemengde stelsel, worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater. Voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater betekent dit met name een belangrijke verbetering. Om een eventuele kans op het ontstaan van wateroverlast hierbij te voorkomen zal bovendien de dimensionering van de hemelwaterafvoerlozing worden afgestemd met het waterschap. Daarbij zal tevens worden bezien of en in welke mate (uitbreiding van de) oppervlaktewaterbergingsvoorziening dient plaats te vinden. De vuistregel die hiervoor wordt gehanteerd is dat bij nieuw stedelijk gebied 10% van het plangebied als water dient te worden gerealiseerd. In overleg met het waterschap kan hier (onder voorwaarden) van afgeweken worden.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen veranderingen voorzien. Hooguit zal in relatie tot de hemelwaterafvoer en de berging van water bezien worden of en in welke mate hierbij waterberging in de grond van toepassing kan zijn. In het kader van het Stedelijk Waterplan wordt onderzoek uitgevoerd naar (mogelijke) overlast door hoge grondwaterstanden.

Riolering

Ter bevordering van het gewenste, duurzaam stedelijk waterbeheer zal het (schone regen)water door de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zodanig worden gescheiden dat schoon water niet langer verontreinigd raakt en de hoeveelheid vuil water zoveel als mogelijk wordt beperkt. In de komende jaren wordt voor grote delen van het plangebied de gemengde riolering vervangen door een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Daarom moet alle nieuwe bebouwing, en na realisatie van het gescheiden stelsel tevens de overige bebouwing, het overtollig water aanbieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen. De (huis)aansluitingen uit te voeren in groene PVC voor schoon hemelwater en bruine PVC voor afvalwater. Voor bedrijven en instellingen kan bovendien vereist worden dat een derde aansluiting wordt aangelegd (uitgevoerd in grijze PVC) voor afvoer van verontreinigd hemelwater van terreinen. Aansluiting hiervan geschiedt indien nodig op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Vuilwaterriolering

De vuilwaterriolering (Droog Weer Afvoer/ DWA) is bedoeld voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater van woningen. De dimensionering van de vuilwaterriolering voor de huishoudelijke afvoer afkomstig uit woningen is gebaseerd op een afvoer van 135 l/per huishouden/ per etmaal.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer van wegen moet zoveel mogelijk op het aan te leggen hemelwaterstelsel (HWA) worden geloosd. Dit HWA stelsel zal het water afvoeren naar nog nader te bepalen plaats(en).

Indien echter dusdanige risico's bestaan dat hemelwater te zeer vervuild wordt en het daardoor niet wenselijk is om op het HWA-stelsel aan te sluiten, dan dient het water te worden aangesloten op een aan te leggen verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) dat de first flush afpompt op het vuilwaterstelsel (DWA). Er dient in het VGS een berging van 2 mm aanwezig te zijn gerelateerd aan het aan te sluiten verhard oppervlak. De pompcapaciteit in het VGS bedraagt 0,2 mm/uur.

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn, na realisatie van het gescheiden stelsel vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Door middel van een convenant tussen gemeente en ontwikkelaar zal bij nieuwbouwprojecten in elk geval invulling gegeven worden aan de gestelde richtlijnen voor duurzaam bouwen van het Rijk.

Water in relatie tot de voorziene ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan legt de bestaande situatie in juridische zin vast. Fysiek zullen er geen veranderingen plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van het waterbeheer stuit dit bestemmingsplan niet op bezwaren.

5.7 Flora en Fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Binnen de bebouwde kom van Rozenburg is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid beoogt het beheersen van de risico's door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld. De beoordeling van externe veiligheid maakt onderscheid in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt een harde norm van 10^{-6} per jaar; het groepsrisico moet worden berekend en verantwoord. Op 2 juli 2009 is de externe veiligheidsvisie Rozenburg vastgesteld. Deze externe veiligheidsvisie is voor het aspect externe veiligheid het toetsingskader voor de vaststelling van het onderhavige plan. Het afwe-

gingskader voor de verantwoording van het groepsrisico is in de externe veiligheidsvisie neergelegd.

Voor de gemeente is, gelet op het hoge risiconiveau en schaarse ruimte, een toename tot onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar, mits de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot maatrampklasse IV of V en generieke/specifieke maatregelen overeenkomstig het PREVAP-zonemodel ter verbetering en bevordering van de hulpverlening en zelfredzaamheid worden getroffen. In dit model wordt tevens aangegeven welke functies binnen een bepaalde effectzone (1%, 10% en 100% letaliteitafstand) niet wenselijk zijn. Rekeninghoudend met het type object, de functie en de omgeving waarin het wordt gerealiseerd, moet het PREVAP-zonemodel al in een vroeg stadium van het planproces in acht worden genomen en moeten extra of specifieke maatregelen worden getroffen.

Uit de risico-inventarisatie behorende bij de visie blijkt dat binnen het plangebied twee K1-leidingen langs de Boulevard en een hoge druk-aardgasleiding zijn gelegen en dat het plangebied binnen de invloedsgebieden (de groepsrisico-inventarisatiegebieden) van zowel bedrijven als transportmodaliteiten is gelegen. Binnen het plangebied is altijd sprake van een risicobelaste locatie: groepsrisico is aanwezig door de aanwezigheid van de A15, de Havenspoorlijn, de Nieuwe Waterweg en het Calandkanaal, de Noordzeeweg als aangewezen route voor gevaarlijke stoffen, de buisleidingen in en rondom Rozenburg en BRZO-bedrijven zoals Huntsman en Quest en het stuwadoorbedrijf Compagnie de Manutention Rotterdam.

Een risicovol bedrijf betreft het LPG-tankstation De Pothof aan de Oranjelaan 38. Binnen de norm voor het plaatsgebonden risico zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Binnen het invloedsgebied zijn de werknemers van de buurbedrijven voor de groepsrisicoberekening beschouwd. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Bij tankstation De Pothof is er in de nulsituatie reeds sprake van maatrampklasse IV (de maatrampklasse die regionaal als 'onbeheersbaar risico' is aangewezen). Iedere ruimtelijke ontwikkeling met een toename van de populatie binnen het invloedsgebied van het tankstation De Pothof is derhalve ongewenst in relatie tot de vastgestelde Externe Veiligheidsvisie.

Burgemeester en wethouders van Rozenburg hebben besloten het huurcontract met de uitbater van het benzinstation voor wat betreft de verkoop van lpg te beëindigen. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal de verkoop van lpg gestaakt worden, waardoor er in het bestemmingsplan geen bestemming opgenomen is die verkoop van lpg mogelijk maakt. Tot de verkoop van lpg daadwerkelijk gestaakt is, dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling met een toename van de populatie binnen het invloedsgebied van het tankstation een aparte groepsrisicoafweging

gemaakt te worden en een veiligheidsadvies opgesteld te worden. De raad dient vervolgens opnieuw een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

De aardgasleiding naar het gasontvangststation op het bedrijventerrein De Pothof heeft geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} en evenmin een groepsrisico. Een zakelijk rechtstrook van 5 meter moet evenwel in acht worden genomen; binnen deze afstand zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan.

De twee K1-leidingen langs de Boulevard betreffen de Team Terminal-leiding met een PR 10^{-6} -contour van 19 meter en de Shell-leiding met een PR 10^{-6} -contour van 23 meter. Binnen deze afstanden zijn kwetsbare objecten gelegen. Voor deze kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is het standpunt van het ministerie van VROM nog niet bekend. Nieuwe kwetsbare objecten binnen de norm voor het plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) zijn uiteraard niet toegestaan. In het kader van de externe veiligheidsvisie moeten binnen de effectafstanden (100%, 10% en 1% letaliteitafstanden) maatregelen ter verbetering van de hulpverlening en de zelfredzaamheid worden uitgevoerd (of gemotiveerd met de redenen die de uitvoering frustreren).

Voor vuurwerk is in het kader van het externe veiligheidsbeleid een effectbenadering gekozen. Aan het vuurwerkverkooppunt Euroshop Gigant aan de Emmastraat 19 is op 12 oktober 2004 vergunning verleend voor de opslag van consumentenvuurwerk in een hoeveelheid van maximaal 5040 kg. Aan de hierbij behorende veiligheidsafstand van 8 meter tot kwetsbare objecten wordt voldaan.

Het bestemmingsplan staat aan nieuwbouw slechts voor bedrijven een uitbreiding van het bouwvlak tot maximaal 10% van het bouwvlak toe. Voor een uitbreiding van het bedrijfsgebouw zal een aanvraag om bouwvergunning met toepassing van ontheffing worden ingediend. Ingevolge de ontheffing van het bestemmingsplan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening zal in het kader van de externe veiligheidsvisie opnieuw het groepsrisico worden berekend en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) om advies worden gevraagd.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het Rijks-

beleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Zuid-Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die in het kader van het vooroverleg aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Rozenburg hecht waarde aan haar monumentale objecten. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Molenweg 22	Tuin, park en plantsoen van 'Het oude jachthuis'
Molenweg 28	Molenaarswoning
Molenweg 30	Molen 'De Hoop

Rijksmonumenten zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. In het kader van het monumenten inventarisatie project¹³ (MIP) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen in de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart nog van bovenlokaal belang werden geacht.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn, naast de Rijksmonumenten, de volgende objecten als waardevol aangemerkt:

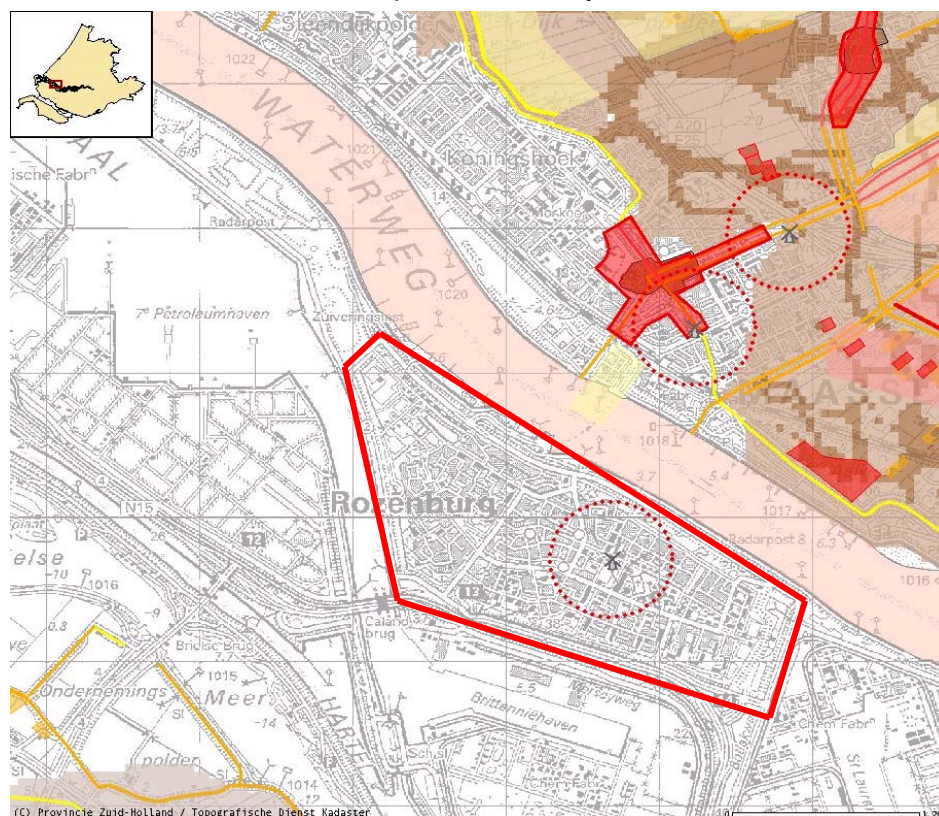
¹³ Project is uitgevoerd door de provincie Zuid-Holland

MIP objecten

Adres	Omschrijving
Heereplaats ong	Lantaarnpalen
Heereplaats 33	Boerderij
Kerkweg 3	Woonhuis
Kerkweg 7	Woonhuis
Kerkweg 18-20	Dubbel-woonhuis
Kerkweg 24	Immanuelkerk
Koninginnelaan 10	Woonhuis
Koninginnelaan 14	Woonhuis
Koninginnelaan 91	Gereformeerde kerk
Molenweg 22	Het oude jachthuis
Molenweg 24	Rentenierswoning
Oranjelaan 1-3, 5-7	Woonhuizen
Oranjelaan 19	Woonhuis
Oranjelaan 29	Woonhuis
Zandweg 5	Boerderij
Zandweg 14	Klein-landhuis

Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS-kaart) van de provincie Zuid-Holland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De (CHS-kaart) brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.



*Cultuurhistorische hoofdstructuur met indicatieve begrenzing plangebied
Bron: Cultuurhistorische hoofdstructuur, provincie Zuid-Holland*

Op de kaart is te zien dat er binnen de kern geen gebieden zijn aangeduid die cultuurhistorisch waardevol zijn. Aangegeven is de molen 'De Hoop' met een molenbiotoop. De molenbiotoop wordt op de plankaart aangeduid. De molenbiotoop dient zo veel mogelijk gevrijwaard te blijven van hoge bebouwing. In onderhavig bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een aantasting van de biotoop.

Archeologische waarden

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland niet gekarteerd. Op de kaart 'Indicatieve kaart Archeologische waarden' van de site Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Archeologische Monumenten.

Om de archeologische verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Het bodemarchief in het plangebied is naar verwachting voor een groot deel verstoord door de aanleg van bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook gering.

In de kern zijn nagenoeg geen onbebouwde gronden van enige omvang aanwezig, waar nog geen of maar zeer beperkt bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Het is dan ook aannemelijk dat er nergens nog sprake is van een gaaf bodemarchief en zich nog mogelijk goed geconserveerde resten in de bodem bevinden. Op grond van de Monumentenwet 1988 geldt een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen. Deze plicht biedt voldoende bescherming voor het archeologisch bodemarchief in het plangebied. In het bestemmingsplan is dan ook geen extra bescherming opgenomen voor de eventueel aanwezige waarden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit 8 plankaarten (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De plankaarten en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaarten hebben de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en planregels. Let wel: om precies te weten wat wel en niet is toegestaan, moeten de regels en plankaart bekeken worden. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

De planregels van het bestemmingsplan Rozenburg bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slot regels aan de orde komen.

6.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebou-

wen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- aanlegvergunning (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief);

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan kan worden voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Gedacht kan worden aan het aanleggen van wegen, paden, egaliseren, afgraven etc.

In het bestemmingsplan Rozenburg is alleen een aanlegvergunningstelsel opgenomen bij de volgende artikelen: 'Water', 'Water-Waterweg' en 'Leiding – Gas', 'Leiding – Olie', 'Leiding – Riool', 'Waterstaat-Waterkering', en voor de aanduiding beschermingszone/vrijwaringszone molenbiotoop (artikel 27).

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In het bestemmingsplan Rozenburg gaat het om een wijzigingsbevoegdheid van de burgemeester en wethouders om bepaalde aanduiding te verwijderen indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van een uniforme regeling voor de gehele kom doen zich situaties voor, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwdiepte van een woning groter zijn dan de toegestane diepte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

Hierin is bepaald dat een kleine overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1 meter is toegelaten.

Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening

Hierin is bepaald welke onderwerpen uit de bouwverordening van stedenbouwkundige aard van toepassing blijven.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor grote delen van het bestemmingsplan gelden en zijn gelegen over meerdere bestemmingen.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor meerdere bestemmingen dan wel met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen, dan wel het verlenen van een aanlegvergunning. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf (artikel 3)

Milieuzonering

Als bijlage bij de planregels is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. 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.

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Ontheffing mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, geen detailhandel toe staan. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie, dan wel met een detailhandelsfunctie worden specifiek bestemd. Concreet in dit plangebied gaat het om vier bedrijven die een benzineservicepunt omvatten.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Centrum (artikel 4)

De bestemming 'Centrum' omvat het gedeelte van het centrum waar meerdere functies kunnen worden uitgeoefend. Zo is ter plaatse van de aanduidingen de uitoefening van horeca 3 en horeca 5 toegestaan en er zijn verschillende functies (detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening, kantoren, horeca 1 en 2) mogelijk. Ook is wonen op de verdieping toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

De gronden met bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn bestemd voor het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke gericht zijn op spel, vermaak en ontspanning. Gedacht kan worden aan podia, bioscopen, musea, dansscholen en andere (dag)recreatieve activiteiten met daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Tevens is op de plankaart de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte aangegeven.

Detailhandel (artikel 6)

De bestaande winkels zonder een woonfunctie, hebben de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming uitsluitend detailhandel toegelaten als ook nutsvoorzieningen.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Dienstverlening (artikel 7)

De bestaande dienstverlenende bedrijven zonder een woonfunctie hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is uitsluitend dienstverlening toegelaten.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Gemengd (artikel 8)

De bestemming 'Gemengd' heeft betrekking op de gronden waar meerdere functies kunnen worden uitgeoefend. Zo is ter plaatse van de aanduidingen de uitoefening van horeca 3 en horeca 5 toegestaan en er zijn verschillende functies (maatschappelijk, ontspanning en vermaak, dienstverlening, kantoren, horeca 1 en 2 en bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2) toegestaan. Ook is wonen toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In de regels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke aan de burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Groen (artikel 9)

Structureel groen is in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen en water zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn nutsvoorzieningen en ondergrondse afvalcontainers toegestaan alsook, ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding, jongeren ontmoetingsplekken.

Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut, die buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een oppervlakte van 15 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot 15 meter worden opgericht. In de regels is een ontheffingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen teneinde een jongeren ontmoetingsplek mogelijk te maken.

Horeca (artikel 10)

Binnen de bestemming 'Horeca' wordt gewerkt met aanduidingen. Horeca van categorie 2 en horeca van categorie 3 worden uitsluitend toegelaten. Het betreft inrichtingen welke geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en etenswaren die ter plaatse worden genuttigd of worden afgehaald (cat. 2) en op het verstrekken van (alcoholische) dranken, alsmede in sommige gevallen met een gelegenheid tot dansen (cat. 3). Ter plaatse van de aanduiding 'casino' is een casino toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – reclamemast', is een reclamemast toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke mogelijk maakt de aanduiding 'horeca van categorie 3' te wijzigen in de aanduiding 'horeca van categorie 2' indien de horeca activiteiten behorende tot categorie 3 gedurende ten minste 6 maanden niet meer zijn uitgeoefend en tevens niet aannemelijk is dat deze activiteiten op korte termijn hervat zullen worden.

Kantoor (artikel 11)

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening.

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Maatschappelijk (artikel 12)

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, te weten:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven.

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak gebouwd worden met een beperkte mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen. Daarnaast is op de plankaart de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Recreatie (artikel 13)

De gronden met de aanduiding 'Recreatie' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of een jachthaven c.q. passantenhaven. Tevens zijn de gronden bestemd voor evenementen en zijn volkstuinten toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak gebouwd worden met een beperkte mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen. Daarnaast is op de plankaart de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Sport (artikel 14)

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak gebouwd worden met een beperkte mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen. Daarnaast is op de plankaart de maximale goothoogte en

maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Verkeer (artikel 15)

Alle wegen met een 50 km/u-regime in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 16)

Alle overige wegen in het plangebied zijn wegen met een 30 km/u-regime en daarmee bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) speelvoorzieningen, terrassen, ondergrondse afvalcontainers en, waar een bouwvlak is aangegeven, garageboxen toegestaan.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

In de regels is een ontheffingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen ten einde een jongeren ontmoetingsplek mogelijk te maken

Water (artikel 17)

Toegestaan zijn waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterpartijen, taluds, oevers, kruisingen en overbruggingen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale hoogte hebben van 5 meter (voor overkappingen 3 meter) en een maximale oppervlakte van 30 m².

Om te voorkomen dat de gronden met deze bestemming minder geschikt worden voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Water – Waterweg (artikel 18)

De gronden met de bestemming 'Water – Waterweg' zijn uitsluitend bestemd voor waterwegen. Toegestaan zijn taluds, oevers, onderhoudspaden, kunstwerken, kademuren, bruggen en aanlegsteigers.

Er mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd voor zover deze bouwwerken ten dienste staan van de waterweg.

Om te voorkomen dat de gronden met deze bestemming minder geschikt worden voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Wonen (artikel 19)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis), bedrijven tot en met categorie 2 (aanduiding) en zorginstelling (aanduiding).

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis)

Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast en/of het bestaande voorzieningenniveau niet wordt ontwricht.

Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan als volgt vertaald.

Beroepsmatige activiteiten (aan huis)

Beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de bijgebouwen. Het gaat hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen toegestaan is. De woning behoudt hierbij in overwegende mate haar woonfunctie. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Er wordt een maximum gesteld aan het bedrijfsvloeroppervlak.

Bij de uitoefening van beroepsmatige activiteiten is tevens toegelaten de beperkte verkoop verband houdende met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

De voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd, wordt geconcretiseerd door in de doeleinden te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor de beroepsmatige activiteiten niet meer mag

bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m².

Bedrijfsmatige activiteiten (aan huis)

Bedrijfsmatige activiteiten worden uitsluitend via een ontheffing, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het betreft hier 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. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

Het plan zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend ontheffing verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten die zijn vermeld in bij 'Lijst van toegelaten bedrijfsmatige activiteiten aan huis', dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

Ontheffingsbevoegdheid

De ontheffingsbevoegdheid is bedoeld voor het toelaten van beroepsmatige activiteiten boven hetgeen direct is toegestaan in de doeleinden en voor bedrijfsmatige activiteiten. De ontheffingsbevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten waarvoor maximaal 40% van het hoofdgebouw de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt met maximale gezamenlijke oppervlakte van 45 m² per bouwperceel, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - (1) geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - (2) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - (3) 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;

- c. 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;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaats vindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. geen horeca plaats vindt;

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen de woonbestemming wordt op de plankaart door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen, waar zijn gesitueerd c.q. mogen worden gebouwd. De volgende differentiatie is aangebracht:

Aanduiding	Type woning
(aeg)	aaneengebouwd
(gs)	gestapeld
(tae)	twee-aaneen
(vrij)	vrijstaand

Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Naast deze aanduidingen worden er twee soorten aanduidingen voor de dakopbouw gebruikt, te weten 'dakopbouw type A' en 'dakopbouw type B'. Tevens is de aanduiding 'tuin' opgenomen.

De bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak en buiten de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' worden gebouwd. De maximale goothoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt niet meer dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld. De maximale goothoogte van niet met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt 3 meter. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter.

De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen buiten het bouwvlak en buiten de gronden die zijn aangeduid als 'tuin'
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits de zone, gelegen buiten het bouwvlak en met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
meer dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van het oppervlak van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits de zone, gelegen buiten het bouwvlak en met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

Dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Leiding – Olie, Leiding - Riool en Waterstaat – Waterkering (artikel 20, 21, 22 en 23)

Verhouding hoofdbestemming/dubbelbestemming

In de planregels is aangegeven hoe de hoofdbestemming en dubbelbestemming zich hiërarchisch tot elkaar verhouden. De gronden binnen het plangebied hebben een hoofdbestemming maar kunnen tevens een dubbelbestemming hebben. In dat geval gelden in eerste instantie de bepalingen ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn slechts van toepassing voor zover zij niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Voor wat betreft de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Olie' en 'Leiding - Riool' geldt dat in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter zijn toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen, en er geldt een aanlegvergunningstelsel.

Voor gebieden die op de plankaart zijn aangeduid als 'waterstaat – waterkering' geldt ook een aanlegvergunningstelsel. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding van de waterkering.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Rozenburg' betreft volledig een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is dan ook voor de gemeenteraad geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet

naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Rozenburg dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk gebied, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan is een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan. Er is een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien heeft er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnventariseerd. Bekeken is of er sprake is van illegale situaties.

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Bij het onderhavige bestemmingsplan is de inspraakverordening van de gemeente Rozenburg niet gehanteerd. Uit jurisprudentie blijkt dat dit mogelijk is aangezien in bestemmingsplanprocedures op een andere manier formele inspraak mogelijk is. Betrokken wijkverenigingen en andere gemeentelijke belangenorganisaties en woningcorporaties hebben over deze inspraak op 13 maart 2009 een brief ontvangen. Tevens is in "de Schakel", het lokale huis-aan-huisblad op 17 maart 2009 een bekendmaking gepubliceerd. De bewoners hebben de mogelijkheid gehad voor vrijdag 3 april 2009 te reageren op de plankaarten en planregels welke digitaal beschikbaar waren via de gemeentelijke website. Op het gemeentehuis zijn de plankaarten en planregels een aantal malen ingezien. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

8.3 Terinzagelegging

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg heeft twee maal ter inzage gelegen. Na afloop van de eerste periode van ter inzage legging, van 12 mei 2009 tot en met 26 juni 2009, bleek het plan nog dusdanig veel onvolkomenheden te bevatten dat besloten is het plan nogmaals ter inzage te leggen. Het plan heeft van 9 decem-

ber 2009 tot en met 28 januari 2010 voor de tweede maal ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze ter inzage leggingen zijn de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan.

Gedurende de eerste periode van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn na afloop van de eerste periode van ter inzage legging verwerkt in het plan. Gedurende de tweede periode van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend.

Hieronder worden ze samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

Ontvankelijkheid eerste periode van ter inzage legging

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen. Alle drie de zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk.

1.	Zienswijze G. Boer, Kerkweg 1	Antwoord
1.1	De zienswijze van G. Boer, Kerkweg 1, betreft het toekennen van de bestemming 'Maatschappelijk' aan het perceel Kerkweg 1. Volgens G. Boer dient onderhavig perceel de bestemming 'Wonen' te krijgen	In 1988 heeft de gemeente Rozenburg een vergunning verleend voor de verbouw van de ter plaatse gevestigde gymzaal tot kantoor voor Petrochem. Op 10 februari 1999 is vervolgens een bouwvergunning verleend voor de verbouw van het kantoor in een woning. Het pand is sindsdien in gebruik als woning. De zienswijze van G. Boer is zodoende gegrond. Het perceel dient de bestemming 'Wonen' krijgen. Aanpassing bestemmingsplan: Ja
2.	Zienswijze van P.P. Boer, Molenweg 131,	Antwoord
2.1	De zienswijze van P.P. Boer, Molenweg 131, betreft het toekennen van de bestemming 'Kantoor' aan het perceel Molenweg 131. Volgens P.P. Boer dient onderhavig perceel de bestemming 'Wonen' te krijgen.	Op 24 november 2005 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het voormalige kantoor van Petrochem Beheer BV in een woning. Via een vrijstelling van het bestemmingsplan is medewerking verleend aan het bouwplan. Het pand wordt sindsdien als woning gebruikt. De zienswijzen van P.P. Boer zijn zodoende gegrond. Het perceel zal de bestemming 'Wonen' te krijgen Aanpassing bestemmingsplan: Ja

3. Gasunie

- 3.1 De zienswijze van de Gasunie betreft het onjuist aangeven op de plankaart van de ligging van de gastransportleiding. Daarnaast is het gasontvangstation op de plankaart niet nader aangeduid.
- De wijze waarop de gastransportleiding op deelplankaart 3 is ingetekend komt volgens de Gasunie niet overeen met de werkelijke ligging van de gastransportleiding. Daarnaast is op deelplankaart 6 het gasontvangstation niet nader aangeduid. De Gasunie heeft op bijgevoegde kaarten de juiste ligging van de gastransportleiding aangegeven evenals de ligging van het gasontvangstation. In het vast te stellen plan zullen de zienswijzen van Gasunie verwerkt worden.

Aanpassing bestemmingsplan: Ja

Ontvankelijkheid tweede periode van ter inzage legging

Tijdens de tweede termijn van ter inzage legging zijn de vier zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen. Alle vier de zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk.

4. Zienswijze W.J.M. van Roemburg, Gladiolenlaan 1 **Antwoord**

- 4.1 De zienswijze van W.J.M. van Roemburg, Gladiolenlaan 1, betreft de wijziging van de bestemming Centrumdoeleinden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kooiland 1e herziening in de bestemming Centrum, waarmee woningbouw op de verdieping mogelijk gemaakt wordt en de wijziging van de maximale bouwhoogte van 8 meter naar 10 meter. Dit zijn veranderingen waar de heer Roemburg niet mee instemt. Roemburg verwacht vermindering van het uitzicht, verlies van privacy, parkeerproblemen en verkeersstroomproblemen, waardoor het woongenot van appelland zal verminderen. Verder verwacht Roemburg een waardevermindering van de woning.
- Wijzigen bestemming Centrumdoeleinden in de bestemming Centrum*
- Het pand 'De Koepel' heeft de bestemming Centrumdoeleinden, bestemmingsplan Kooiland 1e herziening, met nadere aanduiding (8), een maximale toelaatbare goothoogte van 8 meter en de nadere aanduiding (z), geen gebouwen toegestaan. Gronden aangewezen voor Centrumdoeleinden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en aanverwante dienstverlening, maatschappelijke instellingen, kantoren, horecabedrijven en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen geldt den de aanwijzingen op de plankaart, waardoor een goothoogte, dan wel een boeiboordhoogte van 8 meter mogelijk is en de bepalingen dat op gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen mogen worden gebouwd, maar dat deze gronden wel mogen worden overkapt met een

dakconstructie. Daarnaast geldt dat de hoogte van overkappingen ten hoogste 9 meter mag zijn.

Op basis van deze bestemming is wonen op de verdieping niet toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg krijgt het pand 'De Koepel' de bestemming Centrum met de aanduiding (10), een maximale bouwhoogte van 10 meter. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening, kantoren, horeca categorie 1 en 2, wonen op de verdieping, nutsvoorzieningen.

Het wonen op de verdieping is een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden die toegestaan zijn onder de bestemming Centrumdoeleinden uit bestemmingsplan Kooiland 1988, 1e herziening.

Bestemmingsplan Kooiland 1988 en de 1e herziening kenden geen eenduidige systematiek en kende geen algemene bestemming voor het centrum van Rozenburg. In het bestemmingsplan Kooiland 1988 wordt een onderscheid gemaakt tussen panden waar wonen niet mogelijk is en waar wonen wel mogelijk is. Waar wonen niet is toegestaan is de bestemming Dienstverlening met nadere aanduiding detailhandel toegekend. Waar wonen wel mogelijk is hebben panden de bestemming Woondoeleinden en detailhandel gekregen. In de 1e herziening van het bestemmingsplan is een bestemming Centrumdoeleinden ter plaatse van het gebouw 'De Koepel' opgenomen.

Met het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Bij het opstellen van het plan is gebruik gemaakt van standaard bepalingen en bestemmingsplan omschrijvingen, om de uit-

wisselbaarheid en vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen te vergroten. Het toekennen van de Centrum bestemming komt voort uit deze aanpak. Daarnaast geeft deze brede bestemming meer flexibiliteit dan de bestemmingen zoals die voorheen op het gebied van toepassing waren.

Door de gemeenteraad van Rozenburg is de wens uitgesproken het centrumgebied rondom het Raadhuisplein uit te bouwen tot een compact en 'kloppend' dorpshart. De belangrijkste culturele en commerciële voorzieningen worden in dit gebied geconcentreerd. Wonen moet ook in het centrumgebied kunnen. Dit beleidsuitgangspunt is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Het centrumgebied rondom het Raadhuisplein, waaronder 'De Koepel' heeft zodoende in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg een brede bestemming Centrum gekregen, waarbij wonen op de verdieping rechtstreeks is toegestaan. Voor de grotere mate van flexibiliteit binnen de gebruiksmogelijkheden wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen panden waar wonen wel of niet is toegestaan.

Wijzigen hoogte

De Koepel heeft in bestemmingsplan Kooiland 1^e herziening, de bestemming Centrumdoel-einden, met deels de aanduiding (8) en deels de aanduiding (z). De aanduiding (8) staat voor een maximale toelaatbare goothoogte van 8 meter dan wel de maximale toelaatbare boeihoogte, ter plaatse van de aanduiding (z) zijn geen gebouwen toegestaan. Voor het bouwen ter plaatse van gronden met aanduiding (z) geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, maar dat deze gronden wel mogen worden overkapt met een dakconstructie. De hoogte van overkappingen mag ten hoogste 9 meter zijn.

In bestemmingsplan Kooiland 1988 1^e herziening wordt de hoogte van een bouwwerk als volgt gemeten: Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk of het daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

In dit bestemmingsplan wordt onder peil verstaan: Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

De in bestemmingsplan Kooiland 1^e herziening opgenomen maximale toegestane hoogte van dakconstructies, 9 meter, komt niet overeen met de werkelijke hoogte van De Koepel. Uit bouwtekeningen, behorend bij de bouwvergunning blijkt dat de werkelijke hoogte van de Koepel 9,55 meter is, gemeten vanaf bovenkant begane grond vloer.

De bovenkant begane grondvloer ligt hoger dan het schuin aflopende maaiveld. Om de winkels in de Koepel te bereiken zijn enkele treden aangebracht. De bovenkant begane grondvloer van de Koepel ligt op een hoogte van 1,60 meter + NAP. De gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld is 1,32 meter + NAP. Het verschil tussen bovenkant begane grondvloer en het gemiddeld afgewerkte maaiveld is 0,28 meter.

De werkelijke hoogte van de Koepel, gemeten vanaf het gemiddeld afgewerkte maaiveld is 9,83 meter. Dit is in het ontwerp bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg afgerond op 10 meter.

De op de plankaart, behorend bij bestemmingsplan Kooiland 1988, 1^e herziening, aangegeven hoogtemaat van 8 meter is de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters, dan wel voor zover een platte afdekking wordt toegepast- de maximaal

toelaatbare hoogte van het boeiboord van het platte dak. Deze hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen (artikel 2 lid 1, bestemmingsplan Kooiland 1988).

Op basis bestemmingsplan Kooiland 1988 1^e herziening is het mogelijk ter plaatse van de Koepel een gebouw met een hellend dakvlak of kap te bouwen. Er is in dit bestemmingsplan geen maximale hoogte opgenomen voor hellende dakvlakken/ kapconstructies. Het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg kent een andere systematiek dan bestemmingsplan Kooiland 1988 en Kooiland 1^e herziening. De op de plankaart aangegeven hoogte van 10 meter is de maximale bouwhoogte van een bouwwerk. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt in bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg als volgt gemeten: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (artikel 2.4, bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg).

In plaats van gebouwen met hellende daken toe te staan, waarvan de maximale hoogte niet is vastgelegd, en overkappingen toe te staan met een maximale hoogte van 9 meter, wordt in bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg gekozen het hele pand een maximale bouwhoogte te geven conform de werkelijke hoogte van het hoogste deel van het pand, de hoogte van de Koepel (9,83 meter). Deze systematiek geeft meer duidelijkheid over de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken, dan de in het oude plan gehanteerde systematiek.

Vermindering van het uitzicht en aantasting privacy

Indiener beroept zich in zijn zienswijze op aantasting van privacy, door het toestaan van woningen op de verdieping. De woning van indiener is gelegen in het centrum van Rozenburg. Centrumgebieden zijn gebieden die gekenmerkt worden door een grotere dynamiek dan meer buiten het centrum gelegen buurten. Aan het wonen in een centrum is een mindere mate privacy verbonden dan, wanneer er verder buiten het centrum gewoond wordt. Op basis van de bestemming Centrumdoeleinden, bestemmingsplan Kooiland 1988 1° herziening, is vestiging van detailhandelsbedrijven en aanverwante dienstverlening, maatschappelijke instellingen, kantoren en horecabedrijven mogelijk. Doordat het mogelijk is panden met een hellend dakvlak te bouwen kunnen er op deze locatie zonder meer panden met een hoogte van 10 meter gebouwd worden. Kantorenactiviteiten, dienstverlening en maatschappelijke instellingen op de verdieping zorgen voor een vergelijkbare mate van activiteit als wonen op de verdieping, waardoor het verlies van privacy als gevolg van het toekennen van de woonbestemming ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van de vigerende bestemming, zeer beperkt zal zijn.

Parkeerproblemen en verkeersstroomproblemen.

Door het mogelijk maken van woningbouw op de verdieping verwacht indiener parkeerproblemen en verkeersstroomproblemen. Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend, vindt naast toetsing aan het bestemmingsplan toetsing aan de bouwverordening plaats. In de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen dat indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of het stallen

van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, artikel 2.5.30 lid 1, Bouwverordening 12^e wijziging Gemeente Rozenburg. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, artikel 2.5.30 lid 4 sub a en b, Bouwverordening 12^e wijziging Gemeente Rozenburg. Het onbebouwde terrein rondom de Koepel is openbaar gebied, dat niet bij het gebouw behoort. Ontheffing op basis van de bouwverordening is vereist voor het realiseren van een bouwplan dat woningbouw mogelijk maakt. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden die mogelijke parkeeroverlast voorkomen.

De hoeveelheid te realiseren woningen op de verdieping op de Koepel zal gering zijn in verhouding tot de verkeersaantrekkende werking die het centrumgebied heeft. Wij verwachten door het toevoegen van woningen op de Koepel geen gewijzigde verkeersstromen.

Waardevermindering van de woning

Wanneer een waardevermindering verwacht wordt staat het de heer Roenburg vrij een planschadeverzoek in te dienen. Bij de behandeling van dit verzoek zal beoordeeld worden of- en hoeveel planschade er door de bestemmingswijziging geleden wordt. Indiener zal, wanneer er schade geleden wordt, een vergoeding krijgen.

Aanpassing bestemmingsplan: **Nee**

- 5. Zienswijze van Waterschap Hollandse Delta** **Antwoord**
- 5.1 Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterkeringen. Als enige opmerking geeft het waterschap mee dat het 'Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2', onder hoofdstuk 5.6 'Waterhuishouding', medio december 2009 is vervangen door het 'Waterbeheerplan 2009-2015' van waterschap Hollandse Delta.
- Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterkeringen. Als enige opmerking geeft het waterschap mee dat het 'Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2', onder hoofdstuk 5.6 'Waterhuishouding', medio december 2009 is vervangen door het 'Waterbeheerplan 2009-2015' van waterschap Hollandse Delta.
- In hoofdstuk 5.6 van de toelichting onder 'Waterhuishouding' wordt opgenomen dat het 'Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2' medio december 2009 is vervangen door het 'Waterbeheerplan 2009-2015' van waterschap Hollandse Delta.
- Aanpassing bestemmingsplan: Ja
- 6. Zienswijze van L. Boer, Gaarde 7**
- 6.1 De zienswijze van L. Boer, Gaarde 7, betreft de opgenomen bouwregels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen onder de bestemming Wonen, artikel 19. Naar mening van de heer Boer ontbreken bouwregels voor het maken van aanbouwen. Volgens de heer Boer is de aanvullende beperkende regeling voor bijgebouwen verwarrend. Uit de tekst is niet te herleiden wat het gevolg is als er bijvoorbeeld 40% bebouwd is of gaat worden.
- Volgens de heer Boer, zijn onder de bestemming Wonen, artikel 19, bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen en bijgebouwen, maar ontbreken bouwregels voor het maken van aanbouwen. In vergelijkbare situaties in andere delen van het plan is dit wel gedaan.
- In artikel 1, begrippen, onder 1.20 wordt beschreven wat onder bijgebouwen verstaan wordt. In het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg wordt onder een bijgebouw verstaan 'een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw'. Onderscheid tussen aanbouwen en bijgebouwen wordt met deze omschrijving niet gemaakt.
- In de bijgebouwenregeling is verder opgenomen dat de maximale goothoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen 3m mag bedragen. De stedenbouwkundige invulling van dit artikel roept de nodige praktische problemen op. Het wordt mogelijk op de erfgrans een bijgebouw te plaatsen met een goothoogte van 3 meter (daar waar erf- en terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2m en een bouwhoogte van 5 meter. Een bijgebouw op de erfgrans met een goothoog-
- In het kader van vergunningsvrij bouwen wordt wel onderscheid gemaakt tussen aanbouwen en bijgebouwen. Wanneer dit onderscheid gemaakt wordt is een bijgebouw een bouwwerk dan niet in directe verbinding staat met

te van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter zal een ongewenste verdichting opleveren van het ruimtelijk gebied van binnenterreinen en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu nadelig beïnvloeden, te meer 50% van dit oppervlak bebouwd kan worden.

Hoewel het plan in hoofdlijnen een conserverend karakter heeft, heeft het plan niet een regeling die het college de mogelijkheid biedt om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen een zekere mate van flexibiliteit te hebben om adequaat in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. De heer Boer verzoekt in de regeling voor bijgebouwen de maximale hoogte van 5 meter te verwijderen en de omschrijving voor het maximale oppervlak aan te passen. Voorts verzoekt hij in de regels een flexibiliteit op te nemen die het mogelijk maakt in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

het hoofdgebouw, maar een gebouw dat via een aparte toegangsdeur kan worden bereikt. Bijgebouwen mogen echter wel direct tegen het hoofdgebouw gebouwd worden. In zo'n geval is sprake van een aangebouwd bijgebouw. In dit bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijgebouwen en aanbouwen, omdat dit onderscheid alleen functioneel van aard is, ruimtelijk niet relevant is en de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken.

Ruimtelijk gezien is het onderscheid tussen bijgebouwen en aanbouwen minimaal. Het verschil is niet altijd zichtbaar van de buitenkant van een woning. Daarmee is de handhaving moeizaam. In andere delen van het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen aan- en bijgebouwen. Er wordt gekozen voor een ruimtelijk relevante en handhaafbare regeling. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

Binnen een bouwperceel bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen 50m² op percelen met een oppervlakte tot 500m². Op bouwpercelen met een oppervlakte meer dan 500m² is 50 m² toegestaan met 10% van het oppervlak van het bouwperceel boven de 500m² tot een maximum van 100m², mits de zone gelegen buiten het bouwvlak en met uitzondering van gronden die niet zijn aangeduid als 'tuin', voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd. Het maximale oppervlakte bijgebouwen dat op een perceel gebouwd kan worden is 100m², onder de voorwaarde dat een bouwperceel, verminderd met het oppervlak van het bouwvlak en het oppervlak van gronden die aangeduid zijn als 'tuin' niet voor meer dan 50% bebouwd wordt.

Volgens de heer Boer is het niet uit de tekst te

herleiden wat het gevolg is als bijvoorbeeld 40% bebouwd gaat worden. Een kleiner percentage bebouwing is mogelijk. Een perceel hoeft niet voor 50% bebouwd te worden. De 50%-regeling is het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

In de bijgebouwenregeling is opgenomen dat de maximale goothoogte bijgebouwen 3 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 5 meter. Deze maximale bouwhoogte vindt de heer Boer een ongebruikelijke hoogte. De maximale bouwhoogte van 5 meter komt uit het handboek bestemmingsplannen Rozenburg. Dit handboek is door de gemeenteraad van Rozenburg vastgesteld. De hoogte geldt voor heel Rozenburg, waardoor er geen sprake is van een ongebruikelijke hoogte.

De stedenbouwkundige invulling van de bijgebouwenregeling roept bij de heer Boer praktische problemen op. Het wordt mogelijk op de erfgrans een bijgebouw te plaatsen met een goothoogte van 3 meter (daar waar erf- en terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Een bijgebouw op de erfgrans met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter zal volgens de heer Boer een ongewenste verdichting opleveren van het ruimtelijk gebied van binnenterreinen en volgens hem de kwaliteit van het woon- en leefmilieu nadelig beïnvloeden, te meer omdat 50% van dit oppervlak bebouwd kan worden.

Het is inderdaad mogelijk bijgebouwen op de erfgrans te bouwen die een goothoogte van 3 meter hebben en een bouwhoogte van 5 meter. Bijgebouwen moeten voor mensen toegankelijk zijn. Erfafscheidingen hoeven dit niet te zijn. Een maximale goothoogte van 3 meter komt de toegankelijkheid en daarmee ook de bruikbaarheid ten goede.

De gemeenteraad van Rozenburg heeft de bijgebouwenregeling vastgesteld. Met het vaststellen van de regeling heeft de gemeenteraad uitgesproken de bouw mogelijkheden voor wat betreft het bouwen van bijgebouwen wenselijk te vinden en de kwaliteit van het ruimtelijk gebied niet nadelig te beïnvloeden.

Volgens de heer Boer heeft het bestemmingsplan niet een regeling die het college de mogelijkheid biedt om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen horen volgens de heer Boer een zekere mate van flexibiliteit te hebben om adequaat in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan is wel degelijk enige mate van flexibiliteit opgenomen, waarmee ingespeeld kan worden op maatschappelijke ontwikkelingen. De bouwvlakken zijn over het algemeen ruim om woningen gelegd. Een bouwvlak mag geheel bebouwd worden met hoofdgebouwen en bijgebouwen. Daarnaast is in artikel 27 een algemene ontheffingsregeling opgenomen die het burgemeester en wethouders mogelijk maakt ontheffing te verlenen voor het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaat met ten hoogste 10% voor wat betreft woonfuncties. Voor maatschappelijke ontwikkelingen die op basis van deze regelingen niet mogelijk zijn, bestaan mogelijkheden medewerking te verlenen via een buitenplanse ontheffing, een projectbesluit of via het wijzigen van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan: **Nee**

7. Zienswijze van Minister van Verkeer en Waterstaat Antwoord

- 7.1 Rijkswaterstaat voert een verbreding van de A15 (tracé Maasvlakte – Vaanplein) uit. Naar verwachting wordt het Tracébesluit eind februari 2010 gepubliceerd. Rijkswaterstaat adviseert in hoofdstuk 5 van de toelichting voor alle genoemde onderzoeksaspecten uit te gaan van de beschikbare gegevens van het toekomstige Tracébesluit. Verder vraagt Rijkswaterstaat rekening te houden met de geluidsbelasting door de aangepaste A15 na vaststelling van het Tracébesluit. Daarbij dient er, volgens Rijkswaterstaat, voor (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting door de Calandbrug.
- Rijkswaterstaat voert een verbreding van de A15 (tracé Maasvlakte – Vaanplein) uit. Naar verwachting wordt het Tracébesluit eind februari 2010 gepubliceerd. Rijkswaterstaat adviseert in hoofdstuk 5 van de toelichting voor alle genoemde onderzoeksaspecten uit te gaan van de beschikbare gegevens van het toekomstige Tracébesluit. Verder vraagt Rijkswaterstaat rekening te houden met de geluidsbelasting door de aangepaste A15 na vaststelling van het Tracébesluit. Daarbij dient er, volgens Rijkswaterstaat, voor (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting door de Calandbrug.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan hoort onderzoek plaats te vinden naar wat gaande is in de omgeving. Daarnaast bestaat de plicht aankomend beleid, het Tracébesluit is hogere wetgeving die hoort door te werken in het bestemmingsplan, in de planontwikkeling te betrekken. In de toelichting van het bestemmingsplan is geen aandacht geschonken aan het MaVa-project.

In de toelichting zal aandacht worden geschonken aan de impact van de verbreding van de A15 op de bebouwde kom van Rozenburg. In hoofdstuk 5 van de toelichting onder wegverkeerslawaaï wordt het volgende opgenomen:

De plangrens ligt, variërend, op een afstand van ± 200m van de A15. Voor het trajectdeel nabij Rozenburg wordt een uitbreiding van de capaciteit van deze weg van 2x2 naar 2x3 rijstroken tussen de aansluiting N57 en de aansluiting Spijkenisse. Deze capaciteit uitbreiding is ter hoogte van de gemeente Rozenburg deels in de vorm van een plusstrook.

Door de grotere verkeersdruk zal de geluidsbelasting toenemen bij enkele woningen in de directe omgeving van de A15. Voor deze situaties worden geluidsmaatregelen getroffen zoals een geluidsscherm en de toepassing van dubbellaags ZOAB. Daarnaast worden hogere waarden vastgesteld voor de woningen waarvan de voorkeursgrenswaarde van 48dB, vanwege de uitbreiding van de capaciteit van deze weg, worden overschreden.

Aanpassing bestemmingsplan: Ja

8.4 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de 'Bebouwde Kom Rozenburg' is aan diverse organisaties en instanties voorgelegd in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Van de volgende organisatie en instanties zijn vooroverlegreacties ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Vrom-Inspectie
3. Waterschap Hollandse Delta

Van de instanties genoemd zijn de onderstaande reacties ontvangen.

- | 1. | Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen, d.d. 3 maart 2009 | Gemeentelijke reactie |
|-----|---|---|
| 1.1 | In het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen waardoor nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van milieuhinderlijke bedrijven in categorie 3 en hoger. Gelet op de ligging van Rozenburg in relatie tot de Mainport dient nader te | Aangezien het bestemmingsplan enkel de bestaande situatie weergeeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is de milieuzonering van bedrijvigheid, spoorweg-, industrie- en scheepvaartlawaaai geen vereiste. |

worden ingegaan op de milieuaspecten ten aanzien van milieuzonering en bedrijvigheid, spoorweg-, industrie- en scheepsvaartlawaaier. Tevens dient inzicht te worden gegeven in de cumulatieve effecten.

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.2 | Middels de in het plan opgenomen wijzigingsregels worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt op de bestemmingen naar de bestemming "Verkeer", "Groen" en "Verkeer-verblijf". Bij de wijziging van voornoemde bestemmingen naar "Wonen" dient nader te worden ingegaan op de aspecten luchtkwaliteit en bodem. | De gemeente onderkent dit probleem. Door de wijzigingsregels 9.5.1., 15.4 en 16.5 niet in het Ontwerp Bestemmingsplan op te nemen, verdwijnt de mogelijkheid om Verkeer, Groen en Verkeer-Verblijf gebieden om te zetten in de bestemming wonen. Zonder deze wijzigingsregels is het niet noodzakelijk inzicht te geven in de aspecten luchtkwaliteit en bodem. |
| 2. | Vrom-Inspectie, Directie Uitvoering, regioafdeling Zuid-west, d.d. 16 maart 2009 | Gemeentelijke reactie |
| 2.1 | Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen | Voor kennisgeving aangenomen. |
| 3. | Waterschap Hollandse Delta, d.d. 12 maart 2009 | Gemeentelijke reactie |
| 3.1 | Op blz. 43, 1 ^e alinea wordt opgemerkt dat de gemeente Rozenburg bezig is met het opstellen van een stedelijk waterplan. Volgens de informatie van het Waterschap is deze er al. | Tekst wordt gewijzigd. |
| 3.2 | Op blz. 43, onder Oppervlaktewater, wordt geschreven dat bij nieuw stedelijk gebied 10% van de verhardingtoename gecompenseerd moet worden als oppervlaktewater. Conform Regels voor Ruimte van de Provinciale waterverordening is de vuistregels dat 10% van het plangebied als water moet worden uitgevoerd. Het waterschap ziet dit graag verwerkt in het plan. | Tekst wordt gewijzigd. |

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijf	13
Artikel 4 Centrum	16
Artikel 5 Cultuur en ontspanning	18
Artikel 6 Detailhandel	19
Artikel 7 Dienstverlening	20
Artikel 8 Gemengd	21
Artikel 9 Groen	23
Artikel 10 Horeca	25
Artikel 11 Kantoor	26
Artikel 12 Maatschappelijk	27
Artikel 13 Recreatie	29
Artikel 14 Sport	31
Artikel 15 Verkeer	33
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied	34
Artikel 17 Water	36
Artikel 18 Water - Waterweg	37
Artikel 19 Wonen	38
Artikel 20 Leiding - Gas (dubbelbestemming)	42
Artikel 21 Leiding - Olie (dubbelbestemming)	44
Artikel 22 Leiding - Riool (dubbelbestemming)	46
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	48
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 24 Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 25 Algemene bouwregels	52
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 27 Algemene ontheffingsregels	55
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 29 Algemene procedureregels	57
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	59
Artikel 30 Overgangsrecht	59
Artikel 31 Slotregel	61
Bijlagen bij regels	62
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten	

Bebouwde Kom Rozenburg

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' van de gemeente Rozenburg dat analoog is vastgesteld. Het plan zal daarnaast digitaal raadpleeg ter beschikking worden gesteld;

1.2 de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Rozenburg' bestaande uit de kaarten 07BROBO.018 bladen 1 t/m 8 en verklaring;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aaneengesloten woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartement;

1.5 afhankelijke woonruimte

een tijdelijke woonruimte waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.7 antenne-installatie:

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

1.8 appartementen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen, niet zijnde een aaneengesloten woning, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat het oppervlak van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed and breakfast:

een horecagelegenheid die ondergeschikt is aan een woning en die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.14 bedrijfswoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.15 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.16 bestand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.17 bestemmingsgrens:

een grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2017BebkomRozenb-va01 met de bijbehorende regels;

1.19 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een met het hoofgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofgebouw;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens:

een grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 bijzondere woonvorm:

een vorm van al dan niet zelfstandig wonen dat – in ieder geval functioneel – gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging;

1.29 cultuur en ontspanning:

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- a. podiumkunsten en bioscopen; en/of
- b. musea en toeristische attracties; en/of
- c. muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra.

1.30 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.33 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.34 gebouw:

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

1.35 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.36 geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

1.37 gestapelde woning:

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen. In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden dan wel afgehaald kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.40 inwoning:

het uit het oogpunt van mantelzorg bewonen van een woonruimte, die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is (genomen), met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.41 jongeren ontmoetingsplek (JOP)

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;

1.42 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.43 kantoren:

het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

1.44 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

1.45 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten in medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die min of meer een openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.46 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.47 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.48 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.49 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit maximaal één al dan niet tot de constructie behorende wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.50 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.51 perceel grens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.52 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, 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 (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.53 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.54 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.55 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.56 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk 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, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning;

1.57 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.59 twee aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.60 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.61 verdieping:

ruimte tussen twee vloeren van een gebouw;

1.62 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.63 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.64 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.65 zolder:

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 De hoogte van een winturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 Afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Bebouwde Kom Rozenburg

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG', een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend voor een nutsvoorziening;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kustwacht', kustwacht;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een zend en/of ontvangstinstallatie;
 - g. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - h. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - i. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. parkeervoorzieningen, met eventuele parkeernormen;
 - l. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen en bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub e en f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de maximale bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt 3 m;
- f. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 15 m².
- g. de maximale hoogte van een zend en/of ontvangstinstallatie mag niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

3.2.3 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte van met de bedrijfswoning verbonden bijgebouwen bedraagt niet meer dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld;
- b. de maximale goothoogte van niet met de bedrijfswoning verbonden bijgebouwen bedraagt 3 m;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 50 m².

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b tot maximaal 10% van het bouwvlak, mits er nog ruimte is binnen het bestemmingsvlak onder de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn in verband met de bedrijfsactiviteiten;
- b. de uitbreiding van de bebouwing mag geen parkeeroverlast tot gevolg hebben;

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, met uitzondering in de bedrijfswoningen die als zodanig zijn aangeduid;
- c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1 sub g;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met en zonder LPG), behoudens een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
- e. seksinrichtingen;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten 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 en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding als bedoeld in 3.1 sub b te wijzigen in de aanduiding als bedoeld in 3.1 sub a en zijn bevoegd de aanduidingen te verwijderen als bedoeld in 3.1, sub c tot en met f, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijk;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. horeca, categorie 1 en 2;
- f. wonen op de verdieping;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', naast hetgeen sub a tot en met g is toegestaan, een horeca categorie 3;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', naast hetgeen sub a tot en met g is toegestaan, een horeca categorie 5;

met de daarbij behorende:

- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

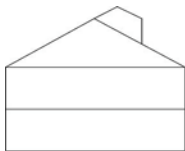
4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. op woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw type B' mag tegen de nok aan de achterzijde een dakopbouw, conform onderstaande tekening, worden geplaatst over de gehele breedte van het gebouw. De dakhelling en de hellingshoeken van de dakopbouwen dienen overeen te komen met de dakhelling en hellingshoeken van de dakvlakken van het hoofdgebouw.

In afwijking van het bepaalde sub e en f is de goothoogte niet van toepassing op de dakopbouw, en mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen. De afstand van de verticale achterwand van de dakopbouw tot de dakgoot van het bestaande dak dient zodanig te zijn, dat tenminste de helft van het oorspronkelijke dakvlak overblijft;

Onderstaande tekening is een toelichtende tekening van dakopbouw type B:



4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen te verwijderen als bedoeld in 4.1, sub h en i, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:
 1. podiumkunsten en bioscopen; en/of
 2. musea, toeristische attracties en grootschalige dagrecreatieve activiteiten; en/of
 3. muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. met daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen die ten dienste staan van de doeleinden als sub a genoemd;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horecavoorzieningen als bedoeld in 5.1 sub c.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. perifere detailhandel;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksinrichtingen.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
 - b. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk op de begane grond;
- b. cultuur en ontspanning op de begane grond;
- c. dienstverlening op de begane grond;
- d. kantoren op de begane grond en eerste verdieping;
- e. wonen;
- f. horeca, categorie 1 en 2 op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is in afwijking van hetgeen in sub f is bepaald, geen horeca toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', naast hetgeen sub a tot en met f en j tot en met o is toegestaan, een horeca categorie 3;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', naast hetgeen sub a tot en met f en j tot en met o is toegestaan, een horeca categorie 5;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel op de begane grond;
- k. bedrijven op de begane grond voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. wegen en paden;
- n. groenvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd indien geen bebouwingspercentage is aangegeven; indien wel een bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak tot maximaal dit percentage bebouwd mag worden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca van categorie 3' als bedoeld in 8.1 sub g, 'horeca van categorie 5' als bedoeld in 8.1 sub h en de aanduiding 'detailhandel' als bedoeld in 8.1, sub i te verwijderen, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. evenementen;
- i. waterlopen en waterpartijen met steigers;
- j. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek', een jongeren ontmoetingsplek;
- l. ondergrondse afvalcontainers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen op of in deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 15 m².

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

9.5 Ontheffing van de gebruiksregels

9.5.1 ontheffing jongerenontmoetingsplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, voor het aanleggen van jongeren ontmoetingsplekken anders dan lid 1 sub k, met dien verstande dat:

- a. De afstand van jongerenontmoetingsplekken tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 30 m bedraagt;
- b. De goothoogte van het bouwwerk maximaal 3 m bedraagt, de bouwhoogte maximaal 4 m, en de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

9.5.2 ontheffing parkeervlakken

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1 voor het aanleggen van parkeervakken met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat parkeren binnen andere bestemmingen niet mogelijk is;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 jongeren ontmoetingsplek

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' als bedoeld in 9.1 sub k, te verwijderen indien de betreffende plek gedurende een half jaar niet meer wordt gebruikt als jongeren ontmoetingsplek en niet verwacht wordt dat de betreffende plek op korte termijn weer als zodanig gebruikt wordt.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', een horeca categorie 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - reclamemast', een reclamemast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'casino', een casino;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. terrassen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen en dat terrasafscheidings maximaal 1,5 m mogen bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
 1. gezondheidszorg en/of
 2. zorg en welzijn en/of
 3. jeugd/kinderopvang en/of
 4. onderwijs en/of
 5. religie en levensbeschouwing en/of
 6. uitvaart/begraafplaats en/of
 7. bibliotheken en/of
 8. openbare dienstverlening en/of
 9. verenigingsleven.

b. ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel', tevens voor een dierenasiel;

c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub e;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd indien geen bebouwingspercentage is aangegeven; indien wel een bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak tot maximaal dit percentage bebouwd mag worden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of een jacht- c.q. passantenhaven;
- b. volkstuinen;
- c. evenementen;
- d. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub e;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd indien geen bebouwingspercentage is aangegeven; indien wel een bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak tot maximaal dit percentage bebouwd mag worden; wanneer voor de gronden binnen het bouwvlak verschillende maximale bebouwingspercentages gelden, worden deze door middel van een maatvoeringsaanduiding op de plankaart aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen zijn buiten het bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden, toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 16 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. met daaraan ondergeschikt een kantine;

met daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub e en f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot op de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a en e mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 15 m²

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten 16 m, van vlaggenmasten 5 m en van bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen maximaal 8 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. reclamemasten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. bruggen;
- l. evenementen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radarpost', uitsluitend voor een radarpost; Radarpost is een voorziening ten behoeve van het scheepsvaartverkeer dus bestemming verkeer is goed gekozen;
- n. ondergrondse afvalcontainers.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m².

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte:
 1. van lichtmasten en reclamemasten maximaal 12 m bedragen;
 2. radarposten maximaal 17 m bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. bruggen;
- k. evenementen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'garage', garageboxen;
- m. ondergrondse afvalcontainers;
- n. terrassen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen (garageboxen) worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- d. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 15 m² en van garageboxen 30 m².

16.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van:
 1. lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
 2. antenne-installaties maximaal 15 m bedragen;

16.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

16.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor jongerenontmoetingsplaatsen met dien verstande dat:

- a. De afstand van een jongerenontmoetingsplaats tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 30 m bedraagt;
- b. De goothoogte van het bouwwerk maximaal 3 m bedraagt, de bouwhoogte maximaal 4 m, en de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. taluds, oevers en onderhoudspaden;
- e. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

17.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Verbod

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

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van water;

17.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 17.4.1 niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de waterstaatkundige belangen ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 18 Water - Waterweg

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water – Waterweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterwegen;
- met de daarbij behorende:
- b. taluds, oevers en onderhoudspaden;
 - c. ontsluitingswegen en paden
 - d. kunstwerken;
 - e. kademuren;
 - f. bruggen;
 - g. aanlegsteigers.

18.2 Bouwregels

Op de in 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor zover het de inrichting, onderhoud en beheer ten dienste van de waterweg betreft. De maximale hoogte van de bouwwerken bedraagt 3,5 m.

18.3 Aanlegvergunning

18.3.1 Verbod

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

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van water;

18.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 18.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

18.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de waterstaatkundige belangen ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen – voor zover door dit laatste gebruik geen overlast ontstaat - mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
 2. inwoning in verband met mantelzorg, uitsluitend in de vorm van afhankelijke woonruimte;
 3. bijzondere woonvormen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', een bedrijf tot en met categorie 2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' een zorginstelling;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen.

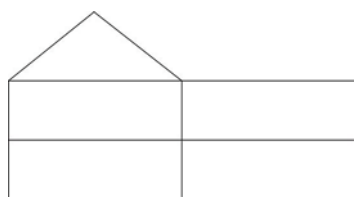
19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee- aaneen woningen toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 5. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, met uitzondering van gestapelde woningen en percelen waar op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan meer dan een woning aanwezig is; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneen woningen en geschakelde woningen 3 m aan één zijde;
- d. de goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- g. Op woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw type A' mag een dakopbouw, conform onderstaande tekening, worden geplaatst die haaks op de weg dient te staan. In afwijking van het bepaalde sub e en f mag de goothoogte voor deze woningen niet meer bedragen dan 6 meter, en de bouwhoogte niet meer dan 10 m.

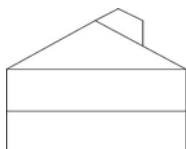
Onderstaande tekening is een toelichtende tekening van dakopbouw type A:



- h. op woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw type B' mag tegen de nok aan de achterzijde een dakopbouw, conform onderstaande tekening, worden geplaatst over de gehele breedte van het gebouw. De dakhelling en de hellingshoeken van de dakopbouwen dienen overeen te komen met de dakhelling en hellingshoeken van de dakvlakken van het hoofdgebouw.

In afwijking van het bepaalde sub e en f is de goothoogte niet van toepassing op de dakopbouw, en mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen. De afstand van de verticale achterwand van de dakopbouw tot de dakgoot van het bestaande dak dient zodanig te zijn, dat tenminste de helft van het oorspronkelijke dakvlak overblijft;

Onderstaande tekening is een toelichtende tekening van dakopbouw type B:



- i. voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden met de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:
1. erkers zijn toegestaan indien zij voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De maximale breedte van erkers aan de voorgevelzijde bedraagt 75% van de gevel, de maximale hoogte is het vloerpeil van de eerste verdieping en de maximale diepte 25% van de voortuin tot maximaal 1,5 meter;
 - De maximale breedte van erkers aan zijgevel bedraagt 50% van de gevel, de maximale hoogte is het vloerpeil van de eerste verdieping en de maximale diepte 25% van de zijtuin tot maximaal 1,5 meter.
 2. bestaande bijgebouwen, welke aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, worden toegestaan en mogen worden behouden, vernieuwd en veranderd.

19.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak en buiten de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt niet meer dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld;
- c. de maximale goothoogte van niet met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt 3 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
- e. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen binnen het bouwvlak en buiten de gronden die zijn aangeduid als 'tuin'
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits de zone, gelegen buiten het bouwvlak en met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;;
meer dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van het oppervlak van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits de zone, gelegen buiten het bouwvlak en met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'tuin' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

19.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
 2. bij hoekpercelen de afscheiding tot 3 meter uit de voorgevellijn 1 meter mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

19.2.4 *Overkappingen*

- a. het bebouwde oppervlak aan overkappingen mag niet groter zijn dan 20 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en is alleen toegestaan ten behoeve van de bouw van een carport;
- d. overkappingen tellen mee voor het maximale aantal m² dat aan bijgebouwen is toegestaan.

19.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

19.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

19.5 **Ontheffing van de gebruiksregels**

19.5.1 *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijven in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. 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;

- c. 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;
- d. parkeren dient in hoofdzaak op eigen terrein plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaats vindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. geen horeca plaats vindt;
- g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' te verwijderen, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 20 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een aardgasleiding.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Gas.

20.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

20.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

20.4 Aanlegvergunning

20.4.1 Verbod

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

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

20.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

20.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 21 Leiding - Olie (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Olie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding een olieleiding.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Olie.

21.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

21.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Verbod

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

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

21.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

21.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 22 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Riool.

22.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Verbod

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

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

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

22.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterkeringen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterkeringen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Waterstaat - Waterkering.

23.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

23.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Verbod

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

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

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

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

25.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat deze ook toegestaan zijn buiten het bouwvlak voor zover voldaan wordt aan het bepaalde sub b;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 3. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze niet onder gebouwen gesitueerd zijn.

25.3 Ontheffing ondergrondse bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 25.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

25.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

25.5 Bestaande afstanden en maten

25.5.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

25.5.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

25.5.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 25.5.1. en 25.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

25.6 Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Algemeen

Binnen de beschermingszone Vrijwaringszone – Molenbiotoop gelden de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter is oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, die hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, uitsluitend toelaatbaar indien daardoor de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschappelijke element niet onevenredig worden geschaad. Alvorens de bouwvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Vereniging De Hollandsche Molen omtrent de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen.

26.2 Aanlegvergunning

26.2.1 Verbod vrijwaringszone tot 100 meter

Het is verboden binnen een straal van 100 meter binnen de beschermingszone Vrijwaringszone – Molenbiotoop zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, uit te voeren

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

26.2.2 Verbod vrijwaringszone 100 tot 400 meter

Het is verboden binnen een straal van 100 tot 400 meter binnen de beschermingszone Vrijwaringszone – Molenbiotoop zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden, hoger dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderstaande punt van de verticaal staande wiek van de molen(s), uit te voeren

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

26.2.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.2.1 en 26.2.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

26.2.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.2.1 en 26.2.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Vereniging De Hollandse Molen.

Artikel 27 Algemene ontheffingsregels

27.1 Algemene ontheffing

Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaat met ten hoogste 10% voor wat betreft de woonfuncties en 25% voor de niet-woonfuncties;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten en viaducten;
 - binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

27.2 Ontheffing Bed and Breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van een Bed and Breakfast onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie 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;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. 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;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- h. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 29 Algemene procedureregels

29.1 Ontheffing

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

29.2 Wijzigingsbevoegdheid

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.

29.3 Nadere eisen

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.

29.4 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

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

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

30.1.2 Ontheffing vergroting

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

30.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 Overgangsrecht ten aanzien van gebruik

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

30.2.2 Verandering strijdig gebruik

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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

30.2.3 Onderbreking strijdig gebruik

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

30.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht

Het eerste 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.

30.3 Hardheidsclausule

Voor zover 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 31 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Rozenburg' 'van de gemeente Rozenburg

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 maart 2010.

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1.

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 zonering 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					CATEGORIE	INDICES								
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW															
0111, 0113	011, 012, 013		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	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B						
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	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	1							
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1							
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:															
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1							
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:															
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1							
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1							
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	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	2	1 G	1							
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:															
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1							
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
014	016	3	- plantsoeneinddiensten en hoveniersbedrijven; b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1							
014	016	4	- plantsoeneinddiensten en hoveniersbedrijven; b.o. <= 500 m²	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															
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2							
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1							
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen															
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1							
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1							
10	08	-																
10	08	-	TURFWINNING															
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2							
14	08	-																
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.															
1421	0812	0	Steen-, grnt- en krijtmalerijen (open lucht):															
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B						
15	10, 11	-																
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:															
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1							
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken; p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2							
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken; p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1							
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken; p.o. <= 200 m²	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 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1							
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:															
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2							
152	102	5	- verwerken anderszins; p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1							
152	102	6	- verwerken anderszins; p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1							
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:															
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1							
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:															
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1							
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2							
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2							
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	Zuivelprodukten fabrieken:															
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1							
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken; p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2							
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken; p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1							
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							
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2							
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2							
1583	1081	0	Suikerfabrieken:															
1584	10821	0	Verwerking cacaoen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:															
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigd van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2							
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigd van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden; p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2							
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	Koffiebrandijen en theeppakkerijen:															
1586	1083	2	- theeppakkerijen	100	10	30	10											

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	MISJIEEL	BODEM	LUCHT		
16	12	-												
17	13	-												
171	131	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1				
172	132	0 Weven van textiel:												
		- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1				
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	-												
181	141	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
		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	-												
192	151	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
		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	16	-												
20	16	-												
2010.1	16101	E.D.												
		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2				
2010.2	16102	0 Houtconserveringsbedrijven:												
		- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B			
202	1621	Finseer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B			
203, 204, 205	162	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2				
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 vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1				
21	17	-												
21	17	-												
2112	1712	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
		Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2				
212	172	0 Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2				
2121.2	17212	0 Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2				
22	58	-												
22	58	-												
22	58	-												
221	581	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L		
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B			
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 zetten	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	-												
2320.2	19202	JKWEEKSTOFFEN												
		A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L		
24	20	-												
24	20	-												
2442	2120	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
		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:												
2462	2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L		
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L		
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B			
25	22	-												
25	22	-												
2512	221102	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
		0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:												
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1				
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2				
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	-												
261	231	GIPSPRODUKTEN												
		0 Glasfabrieken:												
261	231	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L		
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1				
262, 263	232, 234	0 Aardewerfabrieken:												
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1				
262, 263	232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L		
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2				
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2				
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2				
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2				
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2				
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1				
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2				
2682	2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	2399	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2				
28	25	-												
28	25, 31	-												
281	251, 331	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
		0 Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B			
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1				
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
284	255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B			
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B			
2851	2561, 3311	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1 - algemeen	50</											

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	2561, 3311	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2 - scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	8 - emalleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2852	2562, 3311	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	L
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	L
287	259, 331	A0 Grofmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	L
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	L
29	27, 28, 33	-										
29	27, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0 Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	L
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	- BENODIGDH.										
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
32	26, 33	- 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	L
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	L
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	- INSTRUMENTEN										
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 assemblagebedrijven										
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-										
35	30	- 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	L
351	301, 3315	2 - kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	L
352	302, 317	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1 - algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	L
353	303, 3316	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
354	309	Rijwiel- en motorrijwielbedrijven	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
355	3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	L
36	31	-										
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	L
361	9524	2 Meubelstoffeerderijen 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	L
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	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		
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	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	B	L
40	35	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	B	L
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	L
40	35	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	L
40	35	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	L
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 -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1 - stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0 windmolens:										
40	35	F1 - wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
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		
41	36	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	L
45	41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	L
45	41, 42, 43	2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	L
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	L
50	45, 47	-										
50	45, 47	- 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	L
501	451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A Autoplaatwerkertijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B Autobekledertijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C Autospuutinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205	Autowasserertijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 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		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	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, spijsoilën	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 specenijen	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:										
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalartsen:										
5152.2 /,3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
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	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en 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		
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
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	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	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	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
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	A	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47		Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	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 drogistrijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	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-orden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria'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:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxi-bedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	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 pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
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	-	-											
633	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	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	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
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		Expeditieure, 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		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.2	96012		Chemische wasserijen 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 schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
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		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Gemeente **Rozenburg**

Aan

De raad der gemeente

ROZENBURG

Agenda nr. : 13

Afdeling B.M.O.

Nummer : R/2010/016

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg, 25 februari 2010
Rozenburg**RAADSVOORSTEL**

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de Gemeenteraad voor het Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg en alle onderliggende en bijbehorende documenten vast te stellen.

Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg wordt voldaan uit de eisen van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, waardoor de gemeente dient te beschikken over actuele bestemmingsplannen die digitaal goed ontsloten zijn en volgens een bepaald stramien zijn opgesteld;

In het kader van toezicht en handhaving wil de gemeente beschikken over actuele bestemmingsplannen voor Rozenburg. De huidige plannen zijn vaak oud en verschillen van systematiek.

Het plan heeft twee perioden ter inzage gelegen, van 12 mei 2009 tot en met 26 juni 2009 en van 9 december 2009 tot en met 28 januari 2010. Na afloop van de eerste periode van ter inzage legging moesten dusdanig veel ambtelijke aanpassingen gemaakt worden dat her-nieuwde ter inzage legging onvermijdelijk was.

Tijdens de eerste periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op het wijzigen van een maatschappelijke bestemming en een kantoorbestemming in woonbestemming en het juist aangeven van de gastransportleiding en het aanduiden van een gasontvangststation op de verbeelding. In de nota van zienswijzen wordt hier nader op in gegaan. Deze zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Tijdens de tweede periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningbouw op de Koepel en het verhogen van de maximale bouwhoogte naar 10 meter, een opmerking dat het 'Intergraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2' medio 2009 vervangen is door het 'Waterbeheersplan 2009-2015', de bijgebouwenregeling uit artikel 19 Wonen en het ontbreken van het MaVa-project in de toelichting.

De zienswijze van het Waterschap en Rijkswaterstaat adviseren wij gegrond te verklaren, de zienswijzen van de heer Boer en Van Roemburg adviseren wij ongegrond te verklaren.

Daarnaast is er gebleken dat het ontwerpplan Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg op een aantal punten omissies bevat. Voorgesteld wordt deze omissies te corrigeren door het doorvoeren van de volgende ambthalfte wijzigingen:

Toelichting

Behandeld in raad d.d. **11 MAART 2010**
Agendnr. **13**

Op pagina 52 van de toelichting wordt de alinea 'Tot voor kort was het tankstation De Pothof aan de Oranjelaan 38 een risicovol...en alleen reguliere motorbrandstoffen toe te staan.' vervangen door:

Een risicovol bedrijf betreft het LPG-tankstation De Pothof aan de Oranjelaan 38. Binnen de norm voor het plaatsgebonden risico zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Binnen het invloedsgebied zijn de werknemers van de buurbedrijven voor de groepsrisicoberekening beschouwd. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Bij tankstation De Pothof is er in de nulsituatie reeds sprake van maatrampklasse IV (de maatrampklasse die regionaal als 'onbeheersbaar risico' is aangewezen). Iedere ruimtelijke ontwikkeling met een toename van de populatie binnen het invloedsgebied van het tankstation De Pothof is derhalve ongewenst in relatie tot de vastgestelde Externe Veiligheidsvisie.

Burgemeester en wethouders van Rozenburg hebben besloten het huurcontract met de uitbater van het benzinestation voor wat betreft de verkoop van lpg te beëindigen. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal de verkoop van lpg gestaakt worden, waardoor er in het bestemmingsplan geen bestemming opgenomen is die verkoop van lpg mogelijk maakt. Tot de verkoop van lpg daadwerkelijk gestaakt is, dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling met een toename van de populatie binnen het invloedsgebied van het tankstation een aparte groepsrisicoafweging gemaakt te worden en een veiligheidsadvies opgesteld te worden. De raad dient vervolgens opnieuw een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

Regels

- Artikel 13.2.2 sub d wordt aangepast, zodat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 16 meter mag bedragen in plaats van 12 meter;
- Artikel 14.2.2 sub d wordt aangepast, zodat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 16 meter mag bedragen in plaats van 12 meter;
- Artikel 19.2.1 sub i lid 3 was niet volledig en is als volgt aangepast; bestaande bijgebouwen, welke aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, worden toegestaan en mogen worden behouden, vernieuwd en veranderd

Verbeeldingen

Verbeelding 2

1. Het bouwvlak ter plaatse van het clubgebouw op Sportpark-West is vergroot, waardoor uitbreiding mogelijk wordt.
2. De tribune, de werkloods en het kaartverkoophuisje op Sportpark-West hebben een bouwvlak en bouwhoogte gekregen.

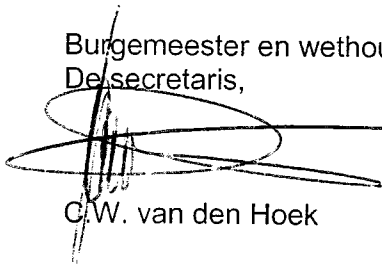
Verbeelding 5

Ter plaatse van de locatie hoek Grote Stern- Koninginnelaan is de bestemming Verkeer-Verblijfgebied (V-VB) gewijzigd. Dit perceel komt buiten het plangebied te vallen. De aanleiding hiervoor is dat ten behoeve van de realisatie van 14 grond gebonden woningen voor dit perceel een ander nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan Boulevard II (hoek Grote Stern- Koninginnelaan) heeft van 25 november 2009 tot 5 januari 2010 ter inzage gelegen. Vaststelling van dit plan vindt plaats op 11 maart 2010. Het toekennen van de bestemming Verkeer-Verblijfgebied in het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg, maakt het niet mogelijk dat op deze locatie woningbouw plaatsvindt. Bovenstaande wijzigingen zijn van ondergeschikte aard, waardoor er geen sprake is van een nieuw bestemmingsplan.

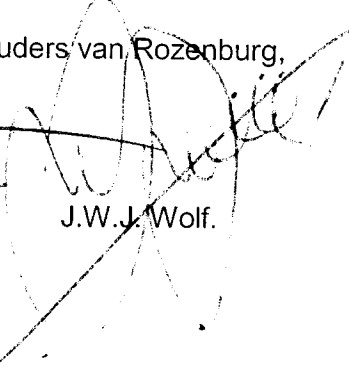
De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan Kern Rozenburg tijdens de raads-vergadering van 11 maart 2010 gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Rozenburg,
De secretaris,

De burgemeester,



C.W. van den Hoek



J.W.J. Wolf.



Nr.: R/2010/016-a

De raad van de gemeente Rozenburg in vergadering bijeen op donderdag 11 maart 2010, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 en 23 februari 2010, gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t :

- a. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. De zienswijzen van het Waterscha Hollandse Delta en van Rijkswaterstaat gegrond te verklaren;
- c. De zienswijzen van W.J.M. van Roemburg en van L. Boer ongegrond te verklaren;
- d. Het Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg vast te stellen volgens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, met dien verstande dat het plan wordt vastgesteld in afwijking van het ter visie gelegde ontwerp op de volgende punten;
 - Ter plaatse van de locatie hoek Grote Stem- Koninginnelaan het plangebied bestemmingsplan Boulevard II geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Rozenburg;
 - Het bouwvlak ter plaatse van het clubgebouw op sportpark west is vergroot;
 - Op Sportpark-West de tribune, de werkloods en het kaartverkoophuisje een bouwvlak en bouwhoogte hebben gekregen;
 - Artikel 13.2.2 sub d is aangepast, zodat de bouwhoogte van lichtmasten van 16 meter mogelijk is;
 - Artikel 14.2.2 sub d is aangepast, zodat de bouwhoogte van lichtmasten van 16 meter mogelijk is;
 - In artikel 19.2.1 sub i lid 3 is een zin lopend gemaakt;
 - In hoofdstuk 5 van de toelichting ingegaan wordt op het MaVa-project;
 - In hoofdstuk 5 van de toelichting, onder 5.6 Waterhuishouding opgenomen is dat het 'Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2' medio december 2009 is vervangen door het 'Waterbeheerplan 2009-2015' van waterschap Hollandse Delta;
 - In hoofdstuk 5 van de toelichting, onder 5.8 Externe veiligheid, opgenomen is dat tankstation Pothof tot de verkoop van lpg beëindigd is, nog steeds aangemerkt dient te worden als een risicovol bedrijf in het kader van de Externe veiligheidvisie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 maart 2010.

De griffier

drs. L.M. Jongsma

De voorzitter

J.W.J. Wolf