

Ontwerpbestemmingsplan Lemsteraak, Rijnhoek

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Identificatienummer NL.IMRO.1901.Lemsteraak-BP40

Lemsteraak, Rijnhoek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende plannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Geschiedenis (omgeving) plangebied	8
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	8
2.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 M.E.R.	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Geluid	21
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Bodem	26
4.7 Flora en fauna	27
4.8 Water	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Kabels en leidingen	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding	35
5.3 Regels	35
5.4 Handhaven bestemmingsplan	38
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen bij toelichting	41
Bijlage 1 Onderbouwing branchering detailhandel Rijnhoek	42
Bijlage 2 Geluidsbeheerplan Rijnhoek	43

Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	46
Artikel 1	Begrippen	46
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Bedrijventerrein - Stripzone	53
Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 5	Algemene bouwregels	59
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 10	Overige regels	66
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 11	Overgangsrecht	67
Artikel 12	Slotregel	68
Bijlagen bij regels		70
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	71
Bijlage 2	Tabel toetspunten	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de locaties Lemsteraak 1-5 en 2, op het bedrijventpark Rijnhoek in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Voor de twee percelen (hierna: plangebied), gelegen op het bedrijventpark Rijnhoek, vigeert het op 26 mei 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventpark Rijnhoek'. Het plangebied is niet meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnhoek' welke is vastgesteld op 5 juli 2017, daar is destijds bewust voor gekozen. Voorliggend bestemmingsplan zorgt ervoor dat ook voor deze twee percelen een actueel juridisch-planologisch kader vigeert. Tevens is vanwege de in werking treding van de Omgevingswet het wenselijk om een actueel en digitaal bestemmingsplan te hebben.

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het bestemmingsplan 'Rijnhoek' waar op basis van een integraal stedenbouwkundig plan bestemmingen zijn toegewezen. De locaties Lemsteraak 1-5 en 2 zullen de bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone' krijgen met nadere aanduidingen voor bestaande volumineuze detailhandel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventpark Rijnhoek. Dit gebied wordt in het westen begrenst door de spoorlijn Leiden-Utrecht, in het zuiden door de Vlietkade, ten oosten door de Oude Rijn en in het noorden door het buitengebied van Bodegraven.



Afbeelding 1. Plangebied

Het plangebied ligt in het midden van het zuidelijk deel van het bedrijventpark Rijnhoek. Deze percelen liggen aan Lemsteraak 1-5 en 2. De percelen worden binnen het bedrijventpark omringt met oppervlaktewater. Het plangebied wordt ook begrenst en ontsloten door de erftoegangsweg Lemsteraak die het plangebied verbindt met de Dammekant en de Klipperaaik.

1.3 Vigerende plannen

Het geldende bestemmingsplan is "Bedrijvenpark Rijnhoek", dit plan is vastgesteld op 26 mei 2005. De bestemming van de percelen in het plangebied is "bedrijfsdoeleinden". Welke milieucategorie bedrijfsdoeleinden mogelijk is in het bedrijvenpark is bepaald aan de hand van een stedenbouwkundige hoofdstructuur.

In het zuidwestelijk deel van bedrijvenpark Rijnhoek, langs de N11, geldt voor de bestemming bedrijfsdoeleinden de milieucategorie 1 tot en met 3.2. De milieucategorieën maken het tevens mogelijk om een goed leef - en woonklimaat te garanderen voor de aangrenzende woonpercelen.

Het plangebied kent meerdere milieucategorieën die variëren van 1 tot 3.2. Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied kent de milieucategorie 2 omdat er in de nabijheid woningen aan de Vlietkade aanwezig zijn.

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'perifere detailhandel'. Op basis van die dubbelbestemming en binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is het volgende gebruik toegestaan *'Detailhandel in auto's, (brom)fietsen, hobby -en vrijetijdsartikelen, boten, caravans, tuincentra, keukens en sanitair alsmede woninginrichtingen w.o. meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling'*.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven over de historie van het plangebied en de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk relevante beleid beschreven van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten, zoals milieuaspecten, water en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de regels en de verbeelding. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van dit plan beschreven, onderverdeeld in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis (omgeving) plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bedrijventpark Rijnhoek, deze naam is veelzeggend voor de omgeving en ontstaansgeschiedenis. De naam Rijnhoek is afkomstig van de Oude Rijn ten westen van het bedrijventpark. De rivier is door de centrale geografische ligging van origine één van de oudste oostwest verbindingswegen tussen de kust en de binnenlanden van Nederland. De klei afzettingen van de rivier vormden eeuwen de basis voor bewoning en bedrijvigheid.

In 1878 is de spoorlijn tussen Leiden en Utrecht aangelegd, deze spoorlijn loopt door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in het zuiden parallel aan de Oude Rijn. De ligging zorgde voor economische dynamiek in het tussenliggende gebied. Het openen van de N11 in 2004, met afslag 11 richting Bodegraven, maakte het gebied Rijnhoek goed ontsloten en interessant voor verschillende soorten bedrijvigheid en detailhandel. Het bestemmingsplan 'bedrijventpark Rijnhoek' uit 2005 en de bijhorende stedenbouwkundige hoofdstructuur vormden de blauwdruk voor dit nieuwe bedrijventpark.

Op het bedrijventpark is tevens ruimte geboden voor de verplaatsing van bestaande volumineuze detailhandel op minder goed ontsloten locaties in de kern. Tijdens de economische crisis vanaf 2008 is het bedrijventerrein amper gegroeid, sinds enkele jaren is er weer sprake van sterke groei en vele ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Bodegraven-Centrum ondervond door overkoepelende trends zoals online winkelen en de conjuncturele crisis het tegenovergestelde dan bedrijventpark Rijnhoek.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventpark Rijnhoek en wordt in het westen begrenst door de spoorlijn Leiden-Utrecht, in het zuiden door de Vlietkade, ten oosten door de (woon)percelen Dammekant en in ten noorden door de weg Lemsteraak. Voorliggend bestemmingplan heeft betrekking op de percelen Lemsteraak 1-5, de (even) percelen 4 tot 24 maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het bedrijventpark Rijnhoek kan ruimtelijk worden verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel, met in het midden de regionale weg N458 die verbonden is aan afslag 11 van de N11. Het bedrijventpark kent een geleding in drie zones; het watercluster (w), de strip (s) en de entree (e). Het plangebied is gelegen in de strip (s) en is globaal rood omlijnd in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2. Geleding bedrijventpark Rijnhoek, locatie Lemsteraak rood omlijnd.

Bovenstaande afbeelding en stedenbouwkundige indeling is in het bestemmingsplan 'Rijnhoek' planologisch vastgelegd middels de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein - Waterzone' en 'Bedrijventerrein - Stripzone'.

De bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone', uit bestemmingsplan 'Rijnhoek' is toegekend aan de gronden van het bedrijventerrein die in de zone van 150 meter breed en 950 meter naast de spoorlijn liggen, zie afbeelding 2. In de Stripzone zijn bedrijven met een milieucategorie 1 of milieucategorie 2 toegestaan, zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijlage 1. Desalniettemin geldt voor gebieden in onderhavig plangebied een hogere milieucategorie tot 3.1. De hoogte van de milieucategorie is afhankelijk van de afstand van het bestemmingsvlak tot milieugevoelige functies. In het plangebied geldt voor het perceel aan de Lemsteraak 1 t/m 5 de milieucategorie 3.1 en 3.2. Voor de percelen aan de Lemsteraak 2 t/m 2a geldt respectievelijk milieucategorie 3.1 en milieucategorie 2. Tevens vinden er ondergeschikte activiteiten plaats binnen het plangebied, zoals een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen.

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Rijnhoek in de stripzone, aan de straat Lemsteraak. De percelen tellen een gezamenlijke oppervlakte van 1,93 hectare. Ten oosten van het plangebied ligt aan de straat Dammekant het monumentaal waardevolle woningensemble Paardenburgh met daarnaast een ontwikkellocatie voor twee woningen. Ten zuiden van het plangebied liggen aan de Vlietkade meerdere aaneengesloten woningen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur houdt hier rekening mee door de maximale milieucategorie en doordat de ontsluiting van de vestigingen gelegen is aan de andere zijde van de bedrijfsbebouwing. Rond het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is sprake van de watercompensatie, voor de hemelwateropvang van de verharde delen van het bedrijventerrein.

De percelen in het plangebied zijn ingericht met de voorgevel georiënteerd op het noorden met voor de voorgevel een parkeerplaats. Rond de bouwgrenzen zijn patiomuren gebouwd, het doel van deze muren is het creëren van samenhang tussen de bedrijfsbebouwing. Zie afbeelding 3 ter illustratie.



Afbeelding 3: Samenhang tussen parkeerterrein en vestigingen door patiomuur (bron gemeente Bodegraven - Reeuwijk).

Het bedrijventerrein Rijnhoek is provinciaal en regionaal goed ontsloten. De aansluiting op de N458 zorgt voor een goede verbinding om het omliggend gebied en de verbinding met de N11 maakt de bereikbaarheid ook op groter schaalniveau mogelijk. Het bedrijventerrein Rijnhoek wordt ontsloten door middel van een aansluiting op rotonde N458 - Dammekant. Vanaf deze rotonde is zowel het centrum van Bodegraven (via de N458) als de N11 te bereiken. Het plangebied wordt ontsloten via Lemsteraak op de straat Dammekant.

Voor het bedrijventerrein is al het parkeren voorzien op eigen terrein. Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan en elk bedrijf voorziet in de eigen parkeerbehoefte.

2.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Rijnhoek' vormt de basis voor de planregeling van voorliggend bestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnhoek' heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een Nota van Uitgangspunten opgesteld, belangrijk onderdeel daarvan is het doel om het bedrijvenpark overwegend een bedrijvenprofiel te laten behouden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij deze doelstelling.

Aanvullend zijn de volgende uitgangspunten leidend voor voorliggend bestemmingsplan:

- er dient te worden voldaan aan de provinciale omgevingsverordening;
- rekening houden met en inspelen op doelstellingen van de Centrumvisie Bodegraven;
- rekening houden met vergunde en aanwezige volumineuze detailhandel binnen het plangebied;
- toevoegen van mogelijkheden voor kleinschalige kantoren tot in totaal 500m² vanwege het doelmatig gebruik van de panden in het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van de (ruimtelijk) relevante beleidskaders voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en specifiek voor het plangebied. Deze beleidskaders vormen de beleidsmatige achtergrond voor onderhavig bestemmingsplan. Het gaat hierbij om nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert daar waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor Bodegraven-Reeuwijk worden op de kaart behorende bij de Structuurvisie de nationale belangen en aandachtspunten gegeven. Voor het plangebied geldt het 'Cultureel erfgoedgebied op (voorlopige) lijst werelderfgoed (Limes)'.

3.1.1.1 Europese dienstenrichtlijn en Nederlandse Dienstenwet

Overheden in Nederland voeren beleid over de vestiging van detailhandel dat doorwerkt in ruimtelijke voorschriften. Zo kunnen ruimtelijke voorschriften de mogelijkheden van dienstverrichters beperken om zich te vestigen en/of hun activiteiten te verrichten. Daarmee ontstaat spanning tussen de ruimtelijke ordening en de op Europees niveau vastgestelde regels inzake het vrij verkeer van diensten en/of de vrijheid van vestiging, meer in het bijzonder de normen van de Dienstenrichtlijn

De uitspraak van het Hof van Justitie van 30 januari 2018 in de zaak Appingedam en recente uitspraken van de Afdeling hebben onderstreept dat ook ruimtelijke voorschriften die economische activiteiten reguleren in overeenstemming moeten zijn met de regels van het vrij verkeer, meer specifiek de vrijheid van vestiging en de Europese Dienstenrichtlijn 2006/123/EG.

Brancheringsregels in bestemmingsplannen zijn toegestaan wanneer ze:

- non-discriminatoire zijn;
- te rechtvaardigen zijn op grond van (niet-economische) dwingende redenen van algemeen belang – denk aan ruimtelijke ordening, bescherming van de consument, van het (stedelijk) milieu e.d.
- evenredig en noodzakelijk zijn.

Kort gezegd blijkt uit de rechtspraak dat het reguleren van economische activiteiten door middel van ruimtelijke voorschriften nog altijd goed mogelijk is, mits dit wordt onderbouwd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volledig gelegen binnen een cultureel erfgoedgebied, namelijk de Limes. De Limes is de vroegere noordgrens van het Romeinse Rijk. Om recht te doen aan de schaal en aard van dit gebied worden de Limes door het Rijk ruimtelijk beschermd, waarbij ontwikkelingen in deze gebieden mogelijk zijn mits de uitzonderlijke universele waarde behouden blijven of worden versterkt. In het plangebied worden geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het nationaal belang van behoud en versterking van het cultureel erfgoedgebied. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het provinciaal beleid en de Limes.

Langs de tussen N11 en spoorlijn is een zone aangeduid als NNN (voormalige ecologische hoofdstructuur EHS). Alhoewel deze zone buiten onderhavig plangebied valt, kunnen de activiteiten binnen het plangebied wel invloed hebben op het NNN. De NNN (Natuurnetwerk Nederland), is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed heeft op het NNN.

In het SVIR zijn verder geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied.

De Dienstenrichtlijn en de brancheringsregels zijn relevant, omdat in dit bestemmingsplan de regels voor volumineuze detailhandel iets zijn aangepast. Aanleiding hiervoor zijn de ambities in de gemeentelijke Centrumvisie en de provinciale omgevingsverordening. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de regels in de provinciale omgevingsverordening voor detailhandel. Deze regels in het bestemmingsplan gelden voor eenieder. In verband met de toetsing aan de andere twee criteria is een onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 1 is bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de planregeling noodzakelijk is om het centrum van Bodegraven te beschermen en binnen het plangebied volumineuze detailhandel toe te blijven staan. Verder is de planregeling afgestemd op het karakter en de ambities van de Centrumvisie. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan alle criteria.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, waarvan de geconsolideerde versie op 1 januari 2017 beschikbaar is gesteld. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 13 nationale belangen in de Barro zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur/Natuur Netwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling

Doorwerking plangebied

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. Wel is in het Barro aangegeven dat de Romeinse Limes als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde aangewezen. Ook voor dit gebied geldt dat de provincie bij verordening de begrenzing van dit erfgoed en de kernkwaliteiten hiervan nader uitwerken. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, de mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfsgebouwen worden niet uitgebreid. Geconcludeerd kan worden er onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden. Het Bro vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Doorwerking plangebied

Onderhavige bestemmingsplan betreft de actualisatie van de regelgeving ter plaatse en voorziet niet in directe nieuwe bouw mogelijkheden. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ruimtelijke/stedelijke ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van kleinschalige kantoren in bestaande bedrijfsgebouwen in bestaand stedelijk gebied. Omdat voorliggend bestemmingsplan alleen bestaand stedelijk gebied betreft is een nadere onderbouwing aan de hand van de kwaliteitskaart niet nodig.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. De verordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven;
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit;
- onderlinge taakverdeling;
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels;
- financiële bepalingen;
- procedures van voorbereiding;
- handhaving;
- schade;
- monitoring en informatie;
- adviesorganen;
- overgangsrecht.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt verder nog nadere regels als de ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan één van de bepalingen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de regelgeving binnen het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwmogelijkheden of wijziging van het gebruik, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals benoemd in artikel 6.10 van de omgevingsverordening. Daarmee bestaat geen noodzaak om de Ladder van duurzame verstedelijking te doorlopen zoals benoemd in 3.1.6 Bro.

Dit bestemmingsplan streeft naar het bestendigen van de bestaande mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten en bestaande volumineuze detailhandel. Het betreft hier vormen van volumineuze detailhandel die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in het centrum van Bodegraven. In de planregeling is rekening gehouden met de regels hiervoor in de provinciale Omgevingsverordening. Voor bepaalde onderdelen is het wenselijk om vanwege bestaand en historisch aanwezig gebruik een maatwerkregeling op te nemen. Gezien de aard en omvang ervan raakt dit niet het provinciaal belang.

Onder volumineuze detailhandel wordt verstaan, meubelbedrijven, tuincentra, bouwmarkten en andere vestigingen zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 3 onder a van de omgevingsverordening. Op het bestemmingsplan is ook artikel 6.13 lid 5 van toepassing, het is mogelijk om nevenassortimenten aan te bieden binnen het plangebied, mits dit maximaal twintig procent van het netto vloeroppervlak beslaat en deze past bij het hoofdassortiment. In hoofdstuk 5.3 meer over de juridische planbepalingen in relatie tot de omgevingsverordening.

Dit bestemmingsplan geeft ruimte voor de realisatie van kleinschalige en zelfstandige kantoren. De omgevingsverordening geeft in artikel 6.11 aan welke regels normaliter gelden voor de vestiging van kantoorlocaties. Doordat dit bestemmingsplan zelfstandige kantoorruimte tot een maximum van 1000m² meter mogelijk maakt, valt dit onder artikel 6.11 lid 2 onder b.

De ontwikkeling van bedrijven binnen het plangebied blijft daarnaast nog altijd mogelijk. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven dient te worden voldaan aan de maximale milieucategorieën zoals benoemd in 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur en aan de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals benoemd in bijlage 1 regels.

Naast de gewenste bestemmingen valt het plangebied binnen aanduidingen zoals benoemd in de omgevingsverordening. In het plangebied is sprake van de gebiedsaanduiding:

- vrijwaringszone molenbiotoop

biotoop van de molen 'De Arkduif' overlapt deels het plangebied. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen. Zo mag binnen een straal van 100 meter geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht worden hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen een straal van 100 tot 400 meter gelden hoogtebeperkingen. De betreffende molenbiotoop is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan verankerd. De regels in het bestemmingsplan voldoen aan de in de verordening gestelde voorwaarden. Eén van de wijzigingsbevoegdheden is gelegen binnen de molenbiotoop. Deze wijzigingsbevoegdheid ligt op een afstand van tussen de 100 en 400 meter van de molen. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die hoger is dan toegestaan op grond van de molenbiotoop.

Provinciale milieubelangen

De provincie Zuid-Holland heeft vier provinciale milieubelangen vastgesteld:

1. Bescherming van stiltegebieden;
2. Windenergie stimuleren;
3. Beschermen bedrijventerrein voor Hogere Milieu Categorie-Bedrijven;
4. Beschermen van grote groepen mensen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van de belangen 1 t/m 3, een nadere onderbouwing is daarom niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling is wel gelegen in het invloedsgebied van een gasleiding (A-515). Een gasleiding is relevant bij het bepalen van het Groepsrisico. Omdat het plan geen andere gebouwen en gebruik mogelijk maakt dan het vigerende plan (behalve kantoor tot 500m²), en deze gebouwen al gerealiseerd zijn, is een verantwoording van het GR niet nodig. Op de verbeelding is een veiligheidszone leiding opgenomen waarbinnen het gebruik voor zeer kwetsbare groepen is uitgesloten

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan ter plaatse. Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het is in grote mate consoliderend behalve de vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige kantoren. Bovendien wordt met voorliggend bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de regels uit de provinciale omgevingsverordening voor (volumineuze) detailhandel. Naast de bestemmingen worden in de omgevingsverordening opgenomen aanduidingen verwerkt in het plangebied, daarmee zijn ook de provinciale milieubelangen correct geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bodegraven

De structuurvisie Bodegraven "Vitaliteit op een knooppunt, inclusief eerste herziening" is vastgesteld op 15 juni 2011 en geldt voor het Bodegraafse deel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de structuurvisie worden ambities en uitgangspunten voor de periode 2010-2020 omschreven, met een doorkijk naar 2030.

Bodegraven is centraal gelegen in het unieke veenweidelandschap als onderdeel van het Nationaal Landschap Groene Hart en ligt centraal in de Randstad. De centrale ligging in een groene omgeving is een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied wordt gekenmerkt door een open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije. Door de ligging op een kruispunt van infrastructuur in de Randstad, heeft de gemeente Bodegraven - Reeuwijk de afgelopen jaren een voorspoedige economische ontwikkeling doorgemaakt. Van Oudsher is de bedrijvigheid bepaald door de ligging van de Oude Rijn. De gemeente Bodegraven - Reeuwijk vindt het belangrijk dat de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving op peil blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. De bedrijvigheid in Bodegraven heeft zich geconcentreerd op bedrijventerreinen aan de zuidzijde en noordwestzijde van de kern. Het bedrijventerrein Rijnhoek bevindt zich aan de noordwest zijde. Door schaarse ruimte in de dorpskern wordt selectief omgegaan met aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. Dit betekent dat er vooral wordt gedacht aan bedrijvigheid zoals dienstverlening, welke zich goed laat combineren met centrumgebieden en stationsomgeving. Daarnaast wordt aangegeven dat rond de Oude Rijnzone, waar Rijnhoek deel van uitmaakt, wordt gewerkt aan het revitaliseren van de bestaande bedrijvenlocaties.

Voor de winkelcentra in Bodegraven geldt dat voornamelijk wordt gefocust op het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied. Daarnaast dat de routing tussen het Raadhuisplein en de winkelstraten verbeterd dient te worden. Verder dient de as station-centrum te verbeteren.

Voor het plangebied de volgende ambities en opgaven:

- (verder) realiseren en in gebruik nemen bestaand bedrijvenpark Rijnhoek;
- Duurzaam ruimte gebruik
- Selectieve verdeling van functies vastleggen

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan draagt bij aan de doelen van de structuurvisie 'Vitaliteit op een Knooppunt'. Door ook deze twee percelen op het bedrijvenpark Rijnhoek te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling blijft ook hier sprake van een kwalitatief goed werkklimaat, zoals is beoogd in de structuurvisie. Daarnaast zorgt het bestendigen van de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel ervoor dat de aanwezige voorzieningen mogelijk blijven. Dit is wenselijk aangezien deze voorzieningen niet elders in de kern op een goede wijze zijn in te passen.

Conclusie

Onderhavige bestemmingsplan in overstemming is met de ruimtelijke strategie van de structuurvisie Bodegraven 'Vitaliteit op een Knooppunt'. Het bestemmingsplan respecteert de overige doelstellingen van de structuurvisie.

3.3.2 Visie Bodegraven Centrum

Op 23 november 2016 is de visie voor het centrum van Bodegraven vastgesteld. Het centrum van Bodegraven heeft een belangrijke economische en maatschappelijke functie. Door de economische crisis moesten de afgelopen jaren diverse winkels de deuren sluiten en zijn woningbouwprojecten niet tot uitvoering gekomen. De grote mate aan leegstand in het centrum zorgt ervoor dat de aantrekkelijkheid van het centrum is afgenomen.

Met het aantrekken van de economie ontstaan nieuwe kansen het centrum weer tot bloei te laten komen. De unieke historische bebouwing, de ligging aan de Oude Rijn en het brede aanbod aan voorzieningen maken dat het centrum van Bodegraven veel potentie heeft. De visie heeft als doelstelling om te komen tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum. De visie gaat gepaard met een dynamische uitvoeringsagenda met acties op zowel korte als middellange termijn.

De visie is opgebouwd aan de hand van drie overkoepelende thema's:

- Winkelgebied
- Verblijfskwaliteit
- Organisatiestructuur

Ten aanzien van het winkelgebied heeft de gemeente ervoor gekozen om te sturen op een compacter winkelgebied, zodat een aantrekkelijker en toekomstbestendig centrum kan worden gerealiseerd. Dit betekent winkels zoveel mogelijk concentreren in het winkelgebied en daarnaast het omzetten van (voormalige) winkelpanden naar woningen of andere binnen het gebied passende functies. Verder wordt ingezet op het herbestemmen van toekomstig leegstaande panden direct buiten het winkelgebied met een detailhandelsbestemming naar een andere passende functie. Zo wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich buiten het winkelgebied vestigt.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan bestendigd de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten en volumineuze detailhandel, waarbij rekening is gehouden met de regels van de provinciale Omgevingsverordening. Op basis van dit bestemmingsplan is binnen het plangebied ruimte voor volumineuze detailhandel, welke niet goed is in te passen in het centrum. Het mogelijk blijven maken van deze type winkels druist dan ook niet in tegen de ambitie van de visie voor het centrum. Voor enkele onderdelen van deze winkels is een maatwerkregeling opgenomen. Hierbij is geconcludeerd dat deze bij de assortimenten van betreffende type winkels passen en geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de ambitie en de visie op het centrum. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is het aanvaardbaar.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de ambities in de Visie Bodegraven Centrum.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 M.E.R.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er kunnen meerdere aanleidingen zijn om een MER op te stellen:

- Als dat moet op grond van het Besluit m.e.r. Dat is het geval:
 1. als het plan activiteiten mogelijk maakt die worden genoemd in de bijlage onder C (C-lijst) van het Besluit m.e.r.
 2. als het plan genoemd is in kolom 3 in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., bij activiteiten die voldoen aan kolom 2 (drempelwaarden).
 3. als het plan activiteiten mogelijk maakt die worden genoemd in de bijlage onder D (D-lijst) van het Besluit m.e.r. als gevolg waarvan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uit te sluiten zijn (dit blijkt uit een mer-beoordeling).
- Als voor het plan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming moet worden opgesteld. De Wet milieubeheer bepaalt dat dan ook een plan-MER moet worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Beoordeling op grond van het Besluit m.e.r.

C - lijst

De wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein is niet genoemd in de bijlage onder C van het Besluit m.e.r. Het plan maakt ook geen andere activiteiten mogelijk die in de C-lijst staan.

D-lijst, drempelwaarde kolom 2

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk die voorkomt in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r.

D-lijst, belangrijk nadelige milieugevolgen

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is daarom op voorhand uitgesloten dat voorliggend bestemmingsplan belangrijk nadelige milieugevolgen kan veroorzaken. Nadere toetsing en motivering waarom geen MER noodzakelijk is kan dan ook achterwege blijven.

Beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moet een passende beoordeling worden opgesteld, indien significante effecten van het plan op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten. Deze plicht vervalt wanneer het plan inhoudelijk niet gewijzigd is ten opzichte van een eerder plan, en voor dat plan wel een passende beoordeling gedaan is. Voor het vigerende bestemmingsplan 'Rijnhoek' uit 2005 is geen passende beoordeling gedaan. Dat betekent voor de actualisatie een passende beoordeling moet worden gedaan, tenzij significante effecten van het plan op Natura 2000 gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Omdat voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt die voorkomt op de D - lijst zijn negatieve effecten op het Natura - 2000 gebied 'Nieuwkoopse plassen en de Haack' op voorhand uitgesloten. In aanvulling hierop wordt geconstateerd dat er geen ongebruikte ontwikkelruimte uit het vigerende plan is, het plangebied is al bebouwd en in gebruik conform het vigerende bestemmingsplan. Ongebruikte ontwikkelruimte moet in het kader van het Besluit m.e.r. en de Wet natuurbescherming ook betrokken worden bij de m.e.r. beoordeling.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is bovendien zelf initiatiefnemer van het bestemmingsplan, waardoor op basis van art. 7.19 Wet milieubeheer geen aanmeldnotitie wordt opgesteld voor onderhavig bestemmingsplan. Concluderend kan gesteld worden dat er geen mer-plicht is op grond van de Wet natuurbescherming.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen).

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 1: Richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe directe bouwrechten mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan is indertijd rekening gehouden met de richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering. Maximaal toegestaan is categorie 3.2. Deze bestemmingen zijn ongewijzigd gebleven in voorliggend bestemmingsplan. De thans gevestigde bedrijven in het plangebied passen binnen de daarvoor opgelegde bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van het bedrijvenpark Rijnhoek. Het bedrijvenpark Rijnhoek, waar het plangebied deel van uitmaakt, is ingericht aan de hand van de stedenbouwkundige hoofdstructuur die rekening houdt met de omliggende bestemmingen en hinderfactoren in het gebied. In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt aangegeven dat de maximale milieucategorie van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' afneemt naarmate de afstand tot een milieugevoelige functie kleiner wordt. Zo wordt met de maximale milieucategorie rekening gehouden met hinder op de woningen aan Dammekant en de Vlietkade.

Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering vormen geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen - vastgelegd in eerder genomen besluiten - blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Spoorwegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan ook hiervoor onder voorwaarden een hoger waarde worden vastgesteld van 68 dB.

Doorwerking plangebied

Bedrijven zijn in de Wet geluidshinder niet aangewezen als geluidsgevoelige functie, geluid uit de omgeving heeft derhalve geen invloed op de toegestane ontwikkelingen binnen het plangebied. Aanvullend maakt onderhavig bestemmingsplan geen extra gebruiksmogelijkheden voor bedrijven ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig bestemmingsplan geen negatieve impact heeft op de omgeving.

Planologisch is de maximaal toegestane geluidsemisatie vastgelegd in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - zonebeheer' in artikel 7.1. Deze gebiedsaanduiding maakt onderdeel uit van het geluidsbeheerplan behorende bij het bestemmingsplan 'Rijnhoek'. Volledigheidshalve is het geluidsbeheerplan opgenomen als bijlage 2 in voorliggend bestemmingsplan. Dit geluidsbeheerplan is opgesteld om de geluidsgevoelige bestemmingen nabij bedrijvenpark Rijnhoek te beschermen tegen geluidhinder. Deze doelstelling wordt behaald door het vaststellen van een maximale gecumuleerde grenswaarde ter plaatse van toetspunten. Deze toetspunten (opgenomen in bijlage 2 van de regels) zijn gelegen ter plaatse van de woningen aan de Vlietkade en de Dammekant. Door deze toetspunten te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan zijn zowel de bedrijfsbelangen als een goed woon- en leefkwaliteit voor de woningen gewaarborgd.

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming heeft geen impact op het geluid dat geëmitteerd wordt binnen het plangebied. Middels de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - zonebeheer' is de maximale geluidsemisatie planologisch vastgelegd, conform het geluidsbeheerplan 'Rijnhoek'. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ contour is niet aan de orde binnen het plangebied. Alle risicobronnen zijn ver verwijderd van de beoogde ontwikkeling, waardoor het plangebied niet in de veiligheidszones ligt. Daarnaast verblijven personen slechts zeer kortstondig op het parkeerterrein. Hierdoor is het terrein niet aan te merken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het plaatsgebonden risico van de externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

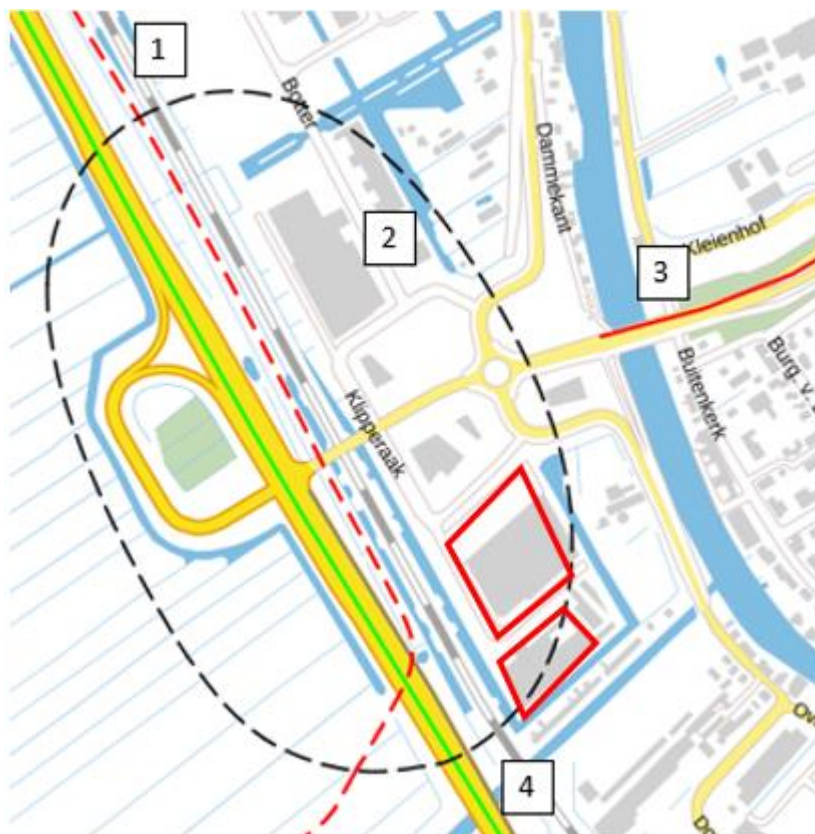
Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

Doorwerking plangebied

Om de mogelijke veiligheidsrisico's in kaart te brengen is de risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart zijn risicobronnen en risicocontouren weergegeven. Onderstaande uitsnede van de risicokaart geeft de actuele situatie in en nabij het plangebied weer.



Afbeelding 4: Groepsrisico's in en rond het plangebied (plangebied in rood omlijnd, bron: risicokaart.nl)

Groepsrisico's in de omgeving van het plangebied.

1. I & M Transport – Leiding Gasunie
2. Gasleiding A-515.
3. N458
4. N11

Behoudens enkele kleine kantoren maakt voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. In de nieuwe situatie zal het maximaal aantal mensen dat nabij bovengenoemde risico's zijn niet toenemen. De maximale bezettingsgraad van de kleine kantoren is niet groter dan in de huidige bestemming reeds mogelijk is. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnhoek' is het groepsrisico voor het laatste in 2015 in kaart gebracht. Alhoewel onderhavig plangebied niet in het uiteindelijk bestemmingsplan is opgenomen, is het wel betrokken geweest bij de onderzoeken. Het groepsrisico in verband met bovenstaande risicobronnen bleef onder de oriëntatiewaarde.

In de tussenliggende periode (sinds 2015) heeft er één wijziging plaatsgevonden:

- Verwijdering van het LPG vulpunt.

De verwijderingen van het LPG vulpunt heeft een positief effect op het groepsrisico. Bij de aanleg van de nieuwe gasleiding zal het groepsrisico beoordeeld en akkoord bevonden zijn. Omdat onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt kan aangenomen worden dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

Conclusie

Op basis van onderzoeken uit het verleden en het grotendeels conserverende karakter van bestemmingsplan kan aangetoond worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

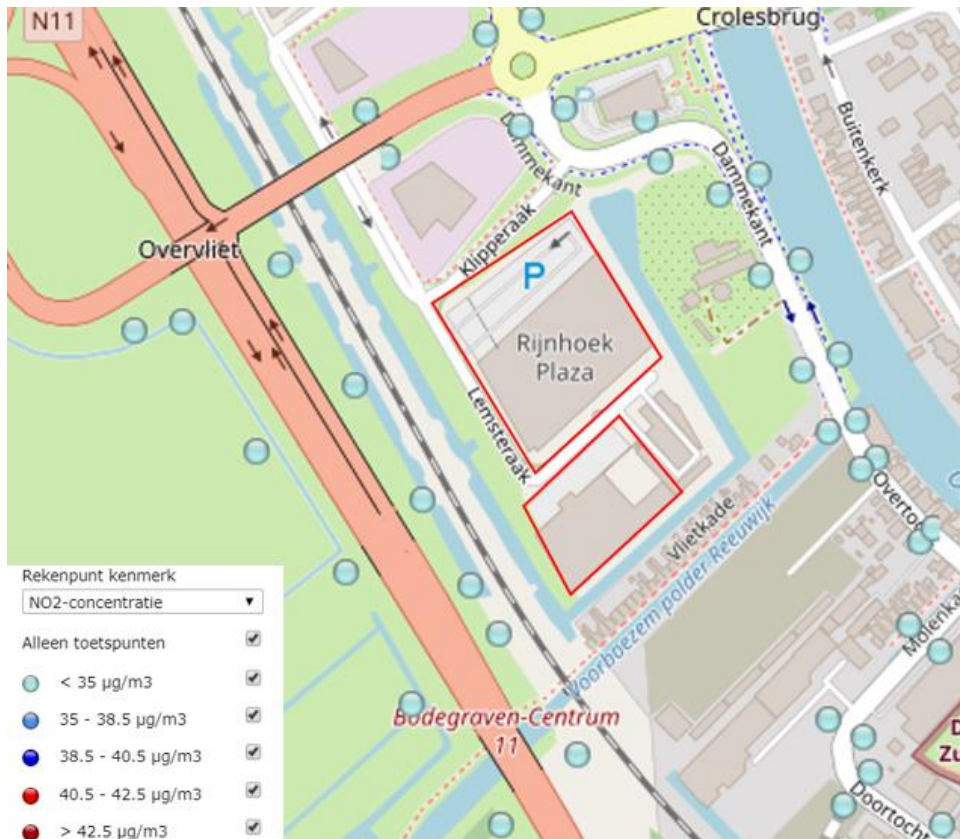
Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige bestemmingsplanwijziging maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemmingsplanwijziging is grotendeels conserverend van aard. De wijziging heeft geen invloed op de maximale verkeersaantrekkende werking. Doordat er geen veranderingen zijn aan het maximum aantal verkeersbewegingen, draagt onderhavige ontwikkeling niet in betekende mate bij aan het de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de bestaande situatie is voldoende en dat zal met onderhavige bestemmingsplan niet negatief wijzigen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 5: De NSL monitoringstool, NO₂ waarden voldoen aan de norm 35 deeltjes per miljoen. plangebied rood omlijnd.

Conclusie

Het plangebied draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit van de omgeving van het plangebied en vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Omdat binnen het plangebied geen bestemmingswijzigingen gepland zijn, is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Met betrekking tot de bodemkwaliteit is het daarom voornamelijk van belang om te bepalen of er knelpunten zijn met betrekking tot de huidige functie van het plangebied

Doorwerking plangebied



Afbeelding 6: Bodeminformatiekaart Omgevingsdienst Midden - Holland (plangebied paars omkaderd)

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnhoek' voor het gehele bedrijventerrein zijn meerdere bodemonderzoek uitgevoerd. De ODMH heeft geconcludeerd dat de bodem op het gehele bedrijventerrein, ook ter plaatse van onderhavig plangebied, voldoende is onderzocht. De bodem is geschikt voor de functie bedrijventerrein. De bestemming en functie die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past hier ook binnen.

Aanvullend kan ook gesteld worden dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt die zorgen dat bebouwing wordt gesaneerd of extra bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Bodemingrepen zijn daarmee niet aan de orde. Ten overvloede kan geconstateerd worden dat onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige functie mogelijk maakt in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de huidige en toekomstige functie.

Conclusie

Het gebruik van de gronden binnen het plangebied zullen met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet wijzigen, het huidige gebruik wordt voortgezet. Bovendien is een bedrijfsbestemming geen gevoelige functie in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is in 2017 van kracht geworden en verving een drietal landelijke wetten: de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet uit 1998. In onderstaande paragraaf is aangegeven uit welke voorheen geldende wet de huidige regelgeving is voortgekomen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998, ook wel voortoets genoemd);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) aangetast worden, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot door de provincie aangewezen 'belangrijke weidevogelgebieden'.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Doorwerking planinitiatief

Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt de leefomgeving van de flora en fauna in het plangebied niet aangetast. Het bestemmingsplan voorziet bovendien niet in de sloop en/of herbouw van bestaande gebouwen in het plangebied. Een aanvullend onderzoek naar de ecologische waarden binnen het plangebied is derhalve ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Op voorhand kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan geen negatieve impact heeft op de flora & fauna binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw - en/of sloopwerkzaamheden mogelijk die een negatieve invloed kunnen hebben op flora en fauna. Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Indien er in de toekomst wel ontwikkeling binnen het plangebied plaatsvinden dient opnieuw beoordeeld te worden of een nadere natuurtoets noodzakelijk is.

4.8 Water

4.8.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert in het nieuwe NWP het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015 en opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP en de betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM)

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

4.8.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De hoofddoelen zijn goede bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, goede waterkwaliteit, het op duurzame wijze zuiveren van afvalwater en hergebruik van grondstoffen. Dit alles tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Dit betekent dat in het WBP extra wordt ingezet op Participatie, Duurzaamheid en Innovatie en Deregulering. Zo kan het Hoogheemraadschap voor en steeds vaker met inwoners en bedrijven werken aan een op lange termijn houdbaar watersysteem, binnen ecologische randvoorwaarden en met aandacht voor economische prestaties.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur en uitvoeringsregels

Per 1 juni 2016 is de gewijzigde Keur Rijnland 2015 (van 1 juli 2015) in werking getreden, alsmede nieuwe uitvoeringsregels die per 10 juni 2016 in werking zijn getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur stelt regels die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de Keur is hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk heeft het hoogheemraadschap van Rijnland vastgelegd op welke wijze handelingen die invloed hebben op het functioneren van het watersysteem worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving. De “Keur en Uitvoeringsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemd waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren. Als het Hoogheemraadschap van Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Waterkeringen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de zorg voor de waterkeringen (zowel primaire als secundaire) en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen.

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m² is compensatie van verharding (15%) door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht. Hiervoor geldt een realisatie- en meldingsplicht als ontheffing van de Keur en uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De eigenaar van de gronden dient toename van de verharding en de realisatie van extra water te melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij toename van verharding van onbebouwde grond met meer dan 5.000 m² dient de eigenaar een vergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming heeft plaatsgevonden over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het Rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en vuile stromen

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplanwijziging maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemmingsplanwijziging is grotendeels conserverend van aard. Het verharde oppervlak zal vanwege de vaststelling van het bestemmingsplan niet toenemen omdat de mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfsgebouwen worden niet uitgebreid. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. De noodzakelijk watercompensatie voor de realisatie van het bedrijvenpark heeft in het verleden al plaatsgevonden.

Het plangebied ligt niet binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' die binnen het bedrijvenpark Rijnhoek ook voorkomt.

Aan de hand van de watertoets blijkt dat met onderhavig bestemmingsplan geen waterbelangen worden geraakt. Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de ingevoerde gegeven heeft het Hoogheemraadschap geconcludeerd dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft daarom geen bezwaar op het plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals bestemmingsplan en omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen._

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemversturende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 4 juli 2012 een eigen archeologiebeleid vastgesteld. Aan de hand van dit beleid is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

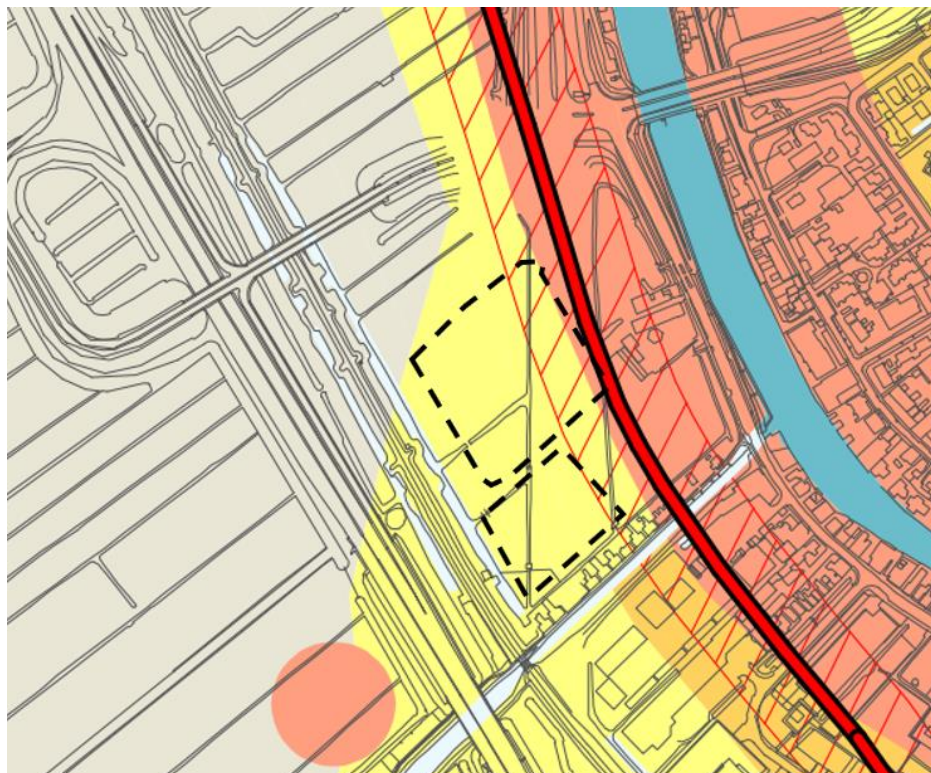
Het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" geeft een overzicht van de cultuurhistorische waarde van bouwkundige objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze waardevolle objecten zijn reeds vastgelegd in de "Beleidsnotitie Cultuurhistorie" of aangeduid als gemeentelijk- of Rijksmonument.

In januari 2018 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden van bouwkundige objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De beleidsnota is opgesteld op basis van inventarisaties uit het verleden en empirische waarnemingen door een ervaringsdeskundige. Aan de hand hiervan zijn de objecten beschreven en gewaardeerd met de waardering 'laag', 'redelijk', 'hoog' en 'hoog-plus'.

Doorwerking plangebied

Archeologie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Oude Rijn. Dit gebied heeft grote archeologische waarden doordat deze stroomwal al eeuwen lang wordt bewoond en gebruikt. De noordgrens van het Romeinse rijk lag aan de Oude Rijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk weergegeven. Onderstaande afbeelding geeft weer dat sprake is van hoge verwachtingswaarden in en rond het plangebied.



Afbeelding 7: (uitsnede) Archeologische kaart (bron: gemeentewebsite Bodegraven-Reeuwijk)

Cultuurhistorie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk werkt hard aan het behoud van cultuurhistorische waarden. Voor de borging van de cultuurhistorische kwaliteiten is het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk' vastgesteld. Gebouwen en percelen met cultuurhistorische waarden worden door dit parapluplan beschermd.

De woning Paardenburgh aan Dammekant 2 te Bodegraven is een cultuurhistorisch waardevol pand gelegen ten oosten van het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen invloed op het behoud dan wel mogelijke toekomstige ontwikkeling van de Paardenburgh.

Op grotere afstand van het plangebied ligt aan Overtocht 43 ligt een molen, deze staat op een afstand van minimaal 200 meter van het plangebied. Voor de molen geldt een molenbiotop waarvan de vrijwaringszone van invloed is op het plangebied. Per vrijwaringszone geldt een maximale bouwhoogte, het plangebied ligt in de zones voor 11,5 meter, 12,6 meter en 14,5 meter. De invloed van de molenbiotop heeft daardoor geen invloed op de maximale bouwhoogte binnen het plangebied, welke stedenbouwkundig lager zijn.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuw bouwontwikkelingen en/of graafwerkzaamheden mogelijk die de cultuurhistorische en archeologische waarden kunnen schaden. Het opnemen van een planologische bescherming voor cultuurhistorie en archeologie is derhalve niet noodzakelijk. De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen in een bestemmingsplan de eventuele gevolgen voor verkeer en parkeren in kaart gebracht te worden. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor zowel de verkeersafwikkeling als de parkeerdruk binnen het plangebied en de omgeving. Voor parkeren geldt de stelregel dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden.

Doorwerking plangebied

Verkeer en ontsluiting

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke gedeelte van bedrijvenpark Rijnhoek. Dit gebied is ontsloten via Lemsteraak en Klipperaak. Beide wegen zijn verbonden met de straat Dammekant en de rotonde te midden het bedrijvenpark. De hoofdontsluiting loopt via de burgemeester Crolesbrug bestaande uit twee gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden. De brug verbindt het bedrijvenpark aan het westen met de N11 en aan het oosten met de dorpskern Bodegraven en het achterliggende gebied. De erftoegangswegen, Lemsteraak en Klipperaak, bestaan uit een enkel dwarsprofiel waar bestemmingsverkeer elkaar kan passeren. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die extra verkeer generen en van invloed zijn op de ontsluiting van het plangebied.

Parkeren

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de huidige maximale parkeervraag zullen overstijgen. Aangenomen kan worden dat de huidige parkeervoorzieningen voldoende zijn. Aanvullend geldt voor de gehele gemeente het overkoepelende "Parapluplan parkeren Bodegraven-Reeuwijk", dit parapluplan is de juridische borging voor het parkeerbeleid van de gemeente. In voorliggend bestemmingsplan wordt daarom geen aanvullende regeling opgenomen voor het parkeren.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

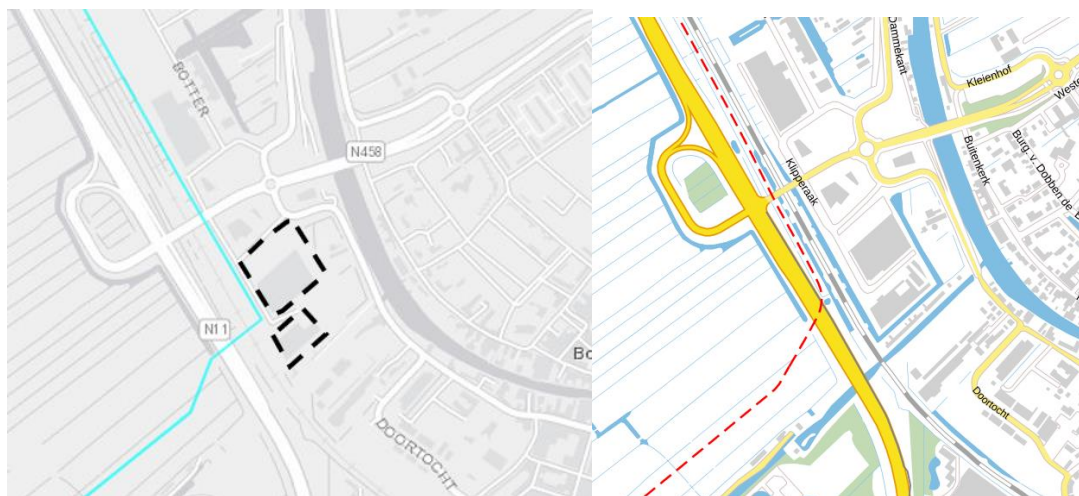
4.11 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee planologisch relevante leidingen. Ten eerste een ondergrondse hoogspanningsleiding parallel aan het spoor. Aan weerszijden van deze leiding geldt in het bestemmingsplan 'Rijnhoek' een beschermingszone. Ten tweede ligt buiten het plangebied de gasleiding van het I & M, zoals benoemd in paragraaf 4.4. De veiligheidszone (100% letaliteitszone) van deze leiding is op de verbeelding met een gebiedsaanduiding (veiligheidszone – leiding) opgenomen. Binnen deze veiligheidszone geldt dat de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden mag van deze planregel afgeweken worden. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen object en/of functie mogelijk voor zeer kwetsbare groepen.

Naast bovengenoemde kabels en leidingen zijn nog diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Deze zijn niet op de verbeelding aangegeven. Bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor aanvang van eventuele werkzaamheden zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een KLIC - melding gedaan moeten worden.



Afbeelding 8 Hoogspanningsleiding (bron: hoogspanningsnet.com)

Conclusie

Beide planologisch relevante kabels en/of leidingen liggen niet binnen het plangebied. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' wordt op de verbeelding opgenomen voor de benoemde gasleiding. Aanvullend kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en bovendien geen object en/of functie voor zeer kwetsbare groepen. Voor de ondergrondse hoogspanningskabel ten oosten van het spoor hoeft geen nadere planologische maatregel getroffen te worden. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie in het plangebied juridisch is vertaald. Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, de toelichting maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een bestemmingsplan die focust op hoofdzaken.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Begrippen

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en eventueel specifieke gebruiksregels.

Artikel 3 Bedrijventerrein - Stripzone

De bestemming 'Bedrijventerrein - Stripzone' is gebaseerd op het bestaande bestemmingsregime van het bestemmingsplan 'Rijnhoek' uit 2017. Dit artikel is limitatief van aard, maar gaat uit van een toekomstige inrichting die uit gaat van volumineuze detailhandelsbedrijven. Bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels zijn overal toegestaan. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven waar bedrijven tot ten hoogste categorie 3.1 en 3.2 zijn toegestaan.

De aanduidingen zijn enkel uitzondering op deze regel. Binnen de enkelbestemming zijn de volgende aanvullende aanduidingen opgenomen:

- 'detailhandel volumineus', mede voor detailhandel in volumineuze goederen;
- 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel volumineus 1', mede voor één detailhandelsvestiging met in ieder geval een hoofdassortiment in de branches tuin en dier, eventueel aangevuld met kleding, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading een groot bedrijfsoppervlak nodig is;
- 'specifieke vorm van horeca - lunchroom', mede voor ondersteunende horeca in de vorm van een lunchroom in de horecacategorie 2a;
- 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam ' mede voor een mobiele verkoopkraam en zithoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebolletjes, poffertjes en suikerspinnen;
- 'specifieke vorm van bedrijf - bloemenshop', mede voor detailhandel in bloemen en planten;
- 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van een bouwmarkt;
- 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige kantoren', mede voor kleinschalige kantoren en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt', mede voor een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen.

In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.5.1) zijn aanvullende voorwaarden vastgelegd over de o.a. het maximale percentage van het bruto vloeroppervlak dat voor een specifiek doel gebruikt mag worden. Dit vormt onderdeel van de maatwerkregeling en het behoud van bestaande vergunningen en gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel' kan worden verwijderd indien het gebruik definitief wordt beëindigd.

Tevens zijn bijbehorende en/of ondersteunende activiteiten en voorzieningen toegestaan, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, maar de bouwvlakken mogen niet volledig bebouwd worden. Daarnaast is er een verplichting opgenomen om een patiomuur te bouwen op de onbebouwde delen van de bouwgrens. Zie afbeelding 9 ter illustratie. Doel van de muur is creëren van samenhang tussen de bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 9. Patiomuren (bron: gemeente Bodegraven - Reeuwijk)

Buiten het bouwvlak zijn eveneens onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ook binnen deze bestemming kan het bevoegd gezag afwijken van de regels om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan of bedrijfsfuncties toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane categorieën.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemming uit hoofdstuk 2 van toepassing is.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Doel van deze regel is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en ondergronds bouwen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen. Zo is gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota 'Nota parkeernormen' bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Wanneer dit op overwegende bezwaren stuit, kan het bevoegd gezag nog afwijken van deze regeling.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Binnen deze bestemming komende verschillende aanduidingsregels voor.

- *Milieuzone – Zonebeheer*

Om het geluidbeheersplan juridisch te borgen in het bestemmingsplan is ter plaatse van het bedrijventpark de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Zonebeheer' opgenomen. Middels een maatvoeringsaanduiding is per bouwperceel aangegeven wat de maximale geluidbelasting per m² mag zijn.

Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande woningen geen extra geluidsbelasting mogen ontvangen van de te vestigen bedrijven

- *Veiligheidszone – Leiding*

In verband met externe veiligheid is ter plaatse van de gasleiding langs het spoor de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Leiding' opgenomen. Binnen deze zone is de vestiging van nieuwe functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

- *Vrijwaringszone – Molenbiotoop*

Buiten het plangebied bevindt zich de korenmolen de Arkduif aan de Overtocht langs de Oude Rijn. Ter bescherming van de windvang van deze molen valt een deel van de vrijwaringszone over het plangebied. Binnen deze zone moet nieuwe bebouwing of beplanting voldoen aan de molenbiotoopregeling van de provincie Zuid-Holland.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Binnen dit artikel is een algemene afwijkingsregel voor het overschrijden van bouwgrenzen opgenomen. Zo kan er 10% worden afgeweken van maten, waaronder percentages. Aan het afwijken hiervan zijn wel voorwaarden verbonden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Binnen dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel wordt een toelichting gegeven op de werking van de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan gebouwd of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotregel

Deze regel geeft de naam van het bestemmingsplan weer.

5.4 Handhaven bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. Aangezien dit bestemmingsplan slechts een actualisering van de planregeling betreft en er geen zogenaamd bouwplan wordt mogelijk gemaakt, bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal derhalve niet van toepassing.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig plangebied heeft een langere voorgeschiedenis dan gebruikelijk doordat een soortgelijke bestemmingsplanwijziging voor deze locaties getracht is door te voeren bij de actualisatie van het bestemmingsplan Rijnhoek 2017. Voor het bestemmingsplan uit 2017 is een uitgebreid participatietraject gevolgd met ondernemers verbonden aan het bedrijvenpark Rijnhoek. Voor de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan heeft uitvoering overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de percelen in het plangebied. Tevens is overleg gevoerd met de provincie in relatie tot haar zienswijze op het eerdere planregeling uit 2017.

Vooroverleg

Gemeenten zijn op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om overleg te voeren met de betrokken overheden en andere instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De regels en de verbeelding zijn op basis van het vooroverleg met de provincie aangepast, het betroffen wijzigingen van ondergeschikte aard. Het Hoogheemraadschap heeft niet gereageerd op het aangeleverde voorontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is het college bevoegd om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en éénieder de gelegenheid te geven daarover zienswijzen in te dienen.

Na het besluit van het college zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zoals gezegd door éénieder zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen zullen vervolgens van een beantwoording worden voorzien. De (eventueel) ingediende zienswijzen zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Zienswijzen. In de Nota Zienswijzen wordt tevens toegelicht waarom een ingediende zienswijze wel/niet tot aanpassing van het plan heeft geleid. De Nota Zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan worden toegevoegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Onderbouwing branchering detailhandel Rijnhoek

Bijlage 2 Geluidsbeheerplan Rijnhoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Lemsteraak, Rijnhoek met identificatienummer NL.IMRO.1901.Lemsteraak-BP40

1.2 bestemmingsplan

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

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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererf

erf gelegen op minstens 1 meter achter de voorgevellijn.

1.6 akoestische gebiedseenheid

een op de verbeelding aangegeven deel van het bedrijvenpark Rijnhoek, gelegen binnen onderhavig plangebied, waarvan de beschikbare geluidruimte is uitgedrukt in een emissie-kental.

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.9 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.

1.10 bestaand

- a. bestaand gebruik: legaal aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan;
- b. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is dan wel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden de ruimten in de kap (zolder) en de bouwlagen onder de begane grond (kelder e.d.) niet meegerekend.

1.17 bouwmarkt

detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit bouwmaterialen, alsmede materialen die voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 bruto vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of ruimten omhult.

1.23 CROW

het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.24 deelbron

een oppervlaktebron die bestaat uit één of meer deel(punt)bronnen die regelmatig over de oppervlaktebron zijn verdeeld. De deelbronnen hebben een bepaalde onderlinge afstand gedefinieerd naar de x en y as.

1.25 detailhandel

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

1.26 detailhandel in volumineuze goederen

- detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, (motor)fietsen, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, orgels, surfplanken en tenten en;
- detailhandel in volumineuze woongoederen, zoals keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, alsmede in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering en;
- bouwmarkten en;
- tuincentra.

1.27 emissie-kental

geluidemissie van een kavel of akoestische gebiedseenheid uitgedrukt als bronvermogen per vierkante meter, als L_w per m^2 , uitgedrukt in $dB(A) / m^2$; het emissie-kental betreft een etmaalwaarde zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI) 1999.

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidruimte

een aan een kavel of akoestische gebiedseenheid toegekende emissie-voorwaarde.

1.31 geluidsbelasting

etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in $dB(A)$ op een bepaalde plaats als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.32 geluidsgevoelige objecten

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

1.33 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.34 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.35 grenswaarde

de vastgestelde ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de toetspunten zoals aangegeven in bijlage 2.

1.36 HMRI

Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999.

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horecacategorie

horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, kookstations, hotels, pensions, wijnkelder/wijnproeflokaal;
- horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten kan het volgende onderscheid worden gemaakt:
 1. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken;
 2. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken;
- horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

1.39 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.40 kavel

een gebied, dat gelijk is aan of een deel is van een akoestische gebiedseenheid, waarop een inrichting als bedoeld in artikel 1.1 Wet milieubeheer is of kan worden gevestigd.

1.41 netto verkoopvloeroppervlak

oppervlakte van het gedeelte van een winkel of bedrijf dat toegankelijk is voor het publiek en waar de producten voor verkoop en verhuur zijn uitgesteld.

1.42 nutsvoorzieningen

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

1.43 ondersteunende horeca

de horeca-activiteit die de hoofdactiviteit ondersteunt. Het is nimmer de hoofdactiviteit van een ondernemer.

1.44 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.45 oppervlaktebron

een geluidbron, bestaande uit deelbronnen die regelmatig zijn verdeeld over een bepaald oppervlak, waarbij een zekere bronhoogte en brondichtheid wordt aangehouden; een oppervlaktebron bepaalt het emissie-kental voor het bepaalde oppervlak.

1.46 peil

- a. voor bestaande situaties:
 - voor gebouwen die maximaal 5 m van de weg zijn gelegen: de hoogte van die weg;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- b. voor nieuwe bouwwerken in de bestemming Bedrijventerrein – Stripzone:
 - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de nieuwbouw -1.15 m1 NAP (de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer is gelegen -0,90 m1 NAP).

1.47 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, wat betekent dat maximaal 25 % van het bruto vloeroppervlakte in gebruik mag zijn voor de detailhandelfunctie.

1.48 prostitutie

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

1.49 reclamezuil

een op de grond staand bouwwerk, geen gebouw zijnde, met het doel te functioneren als drager van reclame-uitingen, niet zijnde een vlaggenmast.

1.50 risicovolle inrichting

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

1.51 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 toetspunt

een beoordelingspunt gelegen buiten het bedrijvenpark ter plaatse van geluidsgevoelige objecten.

1.53 tuincentrum

detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen.

1.54 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

1.55 voorgevel

bij hoofdgebouwen:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.56 voorgevellijn

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

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.58 workshop

een bijeenkomst, een activiteit of een (korte) praktische cursus van ten hoogste een dag met als doelstelling training en kennisuitwisseling, waarbij deelnemers specifieke kennis meekrijgen over een bepaald onderwerp (zowel theoretisch als praktisch) en waarbij van de deelnemers een hoge mate van participatie wordt verwacht.

1.59 zeer kwetsbare groepen

doelgroepen met een permanente functionele beperking. Concreet groepen van personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen (vluchten) of bescherming te zoeken tegen de nadelige effecten van een calamiteit (schuilen).

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 berekenen emissie kental

de emissie-kentallen op het bedrijvenpark Rijnhoek komen tot stand door voor elke akoestische gebiedseenheid een oppervlaktebron aan te maken in een op de HMRI 1999 gebaseerde rekenmodel. Deze oppervlaktebron heeft een hoogte van 5 meter boven het plaatselijk maaiveld en een verdeling van tenminste één deelbron per 625 m² in de x en y richting.

2.2 berekenen geluidemissie kavels

in geval het bevoegd gezag akoestische gebiedseenheden opdeelt in kavels, wordt hetzelfde emissie-kental gehanteerd als voor de akoestische gebiedseenheid en wordt tevens dezelfde systematiek voor de (deel)oppervlaktebron gehanteerd.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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; ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakoverstekken, wolfseinden en goten van dakkapellen, niet meegerekend. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

2.8 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - Stripzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Stripzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', mede voor detailhandel in volumineuze goederen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel volumineus 1', mede voor één detailhandelsvestiging met in ieder geval een hoofdassortiment in de branches tuin en dier, eventueel aangevuld met kleding, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading een groot bedrijfsoppervlak nodig is;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - lunchroom, mede voor ondersteunende horeca in de vorm van uitsluitend een lunchroom in de horecacategorie 2 onder 1, als bedoeld in artikel 1.38;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam ' alsmede een mobiele verkoopkraam en zithoek ten behoeve van direct te consumeren waren, zoals stroopwafels, oliebollen, poffertjes en suikerspinnen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloemenshop', mede voor kleinschalige detailhandel in bloemen en planten uitsluitend als onderdeel van een verzamelgebouw voor volumineuze detailhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel', mede voor detailhandel in huishoudelijke artikelen en speelgoed uitsluitend als onderdeel van een bouwmarkt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige kantoren', mede voor kleinschalige kantoren en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt', mede voor een afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen;
- l. ondergeschikte verkoop van consumentenvuurwerk;
- m. productiegebonden detailhandel;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. opslag;
- p. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- q. ondersteunende bedrijfsfaciliteiten;
- r. niet zelfstandige kantoorruimte;
- s. showrooms;
- t. perceel- en verkeersontsluitingswegen;
- u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- v. voet- en fietspaden;
- w. erven en terreinen;
- x. groenvoorzieningen;
- y. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw voor minimaal 50% aaneengesloten te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwzone 2' dient de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 5 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwzone 1' geldt een minimum bebouwingspercentage van 50% en een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwzone 2' geldt een maximum bebouwingspercentage van 50%;
- g. het bouwperceel mag voor maximaal 60% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

3.2.2 *Bouwregels voor de patiemuur*

In aanvulling op het bepaalde onder 3.2.1 gelden de volgende regels:

- a. op de onbebouwde delen van de grens van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwzone 1' moet een patiemuur met een hoogte van 5,25 m worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', de patiemuur gesitueerd wordt op 0,2 m voor de gevellijn;
- b. in een patiemuur zijn openingen toegestaan met een maximale hoogte van 4,45 m en een maximale breedte van 6 m, met dien verstande dat tussen twee openingen een minimale muurbreedte van 0,8 m aanwezig dient te zijn;
- c. vrijstaande bouwwerken achter de patiemuur zijn toegestaan op minimaal 1 m afstand van de patiemuur.

3.2.3 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamezuilen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast zijn toegestaan;
- c. in afwijking van lid b zijn ter plaatse van detailhandel in volumineuze (woon)goederen bij winkelgebouwen per (aaneengesloten) gebouw ten hoogste 2 reclamezuilen en ten hoogste 6 vlaggenmasten toegestaan waarbij de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, behoudens de patiemuur onder lid 3.2.2;

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde onder 3.2.1 onder b voor het vergroten van de derde bouwlaag;
- b. het bepaalde onder 3.2.1 onder d voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- c. het bepaalde onder 3.2.1 onder f voor een bebouwingspercentage van maximaal 75 %;
- d. het bepaalde onder 3.2.1 onder g voor een bebouwingspercentage van maximaal 80%;
- e. het bepaalde onder 3.2.2 onder b voor het aanbrengen van openingen in de patiemuur/wand tot een maximale breedte van 10 meter.

3.4.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend, mits:

- a. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bestaande stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt verstoord;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. er voldoende ruimte aanwezig blijft binnen het bouwperceel ten behoeve van parkeren en laden en lossen.

in aanvulling op het bovenstaande, geldt voor de afwijking zoals genoemd in artikel 3.4.1 onder a de volgende aanvullende toetsingscriteria:

- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- g. de derde bouwlaag dient in de gevellijn aan de spoorzijde gebouwd te worden;
- h. de breedte van de derde bouwlaag bedraagt minimaal 25% van de breedte van de daaronder liggende bouwlagen;
- i. de afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de specifieke gebruiksfuncties: productiegebonden detailhandel, ondersteunende bedrijfsfaciliteiten, niet zelfstandige kantoorruimte en showrooms, zoals genoemd in lid 3.1, zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat per bedrijf het gezamenlijke gebruik niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 2.000 m²;
- b. het parkeren, opstellen van auto's, vrachtwagens en andere (voortgetrokken) voertuigen van werknemers en bezoekers en het laden en lossen dient geheel plaats te vinden binnen het bouwperceel;
- c. de buitenopslag van goederen en materialen dient plaats te vinden binnen het bouwvlak achter de voorgevel en niet naar een tot de openbare weg gekeerde zijde tot een maximale hoogte van 5 m.
- d. bij detailhandel in volumineuze goederen mag ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak worden gebruikt voor de verkoop van een nevenassortiment, waarbij het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- e. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - niet zelfstandige detailhandel', is uitsluitend toegestaan indien deze ondergeschikte niet-zelfstandige detailhandel onderdeel uitmaakt van een bouwmarkt, met dien verstande dat het oppervlak van de huishoudelijke artikelen niet meer bedraagt dan 245 m² vvo en het oppervlak van de speelgoed niet meer bedraagt dan 125 m² vvo;
- f. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - lunchroom' is uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak van de ondersteunende horeca niet meer bedraagt dan 125 m² ;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - lunchroom' is tevens internetverkoop met opslag en bezorgen van vlaaien toegestaan indien het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 10% van het totale bruto vloeroppervlak van de ondersteunende horeca en niet wordt gecombineerd met een showroom, uitstalling van producten en/of betaling ter plaatse;
- h. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - mobiele verkoopkraam' is uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m²;
- i. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloemenshop', is uitsluitend toegestaan indien de verkoop van bloemen en planten en de daarbij behorende artikelen niet meer bedraagt dan 90 m²;
- j. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige kantoren' is uitsluitend toelaatbaar indien het totale oppervlakte aan zelfstandige kantoorruimte per perceel niet meer bedraagt dan 500 m²;
- k. gebruik ten behoeve van de specifieke gebruiksfuncties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afhaalpunt' is uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen niet meer bedraagt dan 125 m²;
- l. de verkoop van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 125 m²;
- m. de buitenverkoop van bomen, planten en bloemen met ondergeschikt bijbehorende artikelen mag ten hoogste 200 m² per aaneengesloten hoofdgebouw bedragen, mits wordt voldaan aan de parkeernorm uit artikel 6.1;
- n. gebruik ten behoeve van het geven van workshops bij volumineuze detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het onderwerp van de workshop is gerelateerd aan een toegestaan hoofdassortiment, het gebruiksoppervlak niet meer bedraagt dan 100 m² vvo en het aantal aanwezige personen ten hoogste 25 bedraagt.

3.5.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. zelfstandige kantoren met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.1 sub i;
- c. zelfstandige detailhandel met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.5.1;
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (incl. LPG), met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen zonder lpg';
- f. seksinrichtingen;
- g. prostitutie;
- h. smart- en growshops;
- i. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- j. buitenopslag van goederen en materialen die niet gerelateerd zijn aan het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- k. buitenverkoop van goederen met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder l.

3.5.3 *Voorwaardelijke verplichting patiomuur*

Het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten is alleen toegestaan, indien voor de onbebouwde delen van de grens van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwzone 1' een patiomuur zoals bedoeld in artikel 3.2.2 is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

3.6 **Afwijken van gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en c ten behoeve van:
 - 1. het toelaten van bedrijven uit een categorie hoger dan in lid 3.1 onder a, b of c genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving, waaronder de natuur begrepen, (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a, b of c toegelaten categorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2. het toelaten van bedrijven die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving, waaronder de natuur begrepen, geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a, b of c toegelaten categorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de in artikel 3.1 lid i genoemde functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet zelfstandige detailhandel' verwijderen indien het huidige gebruik, zoals nader gespecificeerd in artikel 3.5.1 lid e, definitief wordt beëindigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. de bouwhoogte van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingkasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen bedraagt ten hoogste 2 m ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering.
- b. de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 m.

5.2 Ondergronds bouwen en -aanleggen

5.2.1 Ondergrondse werken, geen gebouw zijnde

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

5.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

6.2 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 6.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - zonebeheer

7.1.1 Aanduidingsdoelstelling

Voor de met 'Milieuzone - zonebeheer' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. de geluidemissie mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'geluidemissie in dB(A)/m²' aangegeven maximum geluidemissie in dB(A)/m²;
- b. een akoestisch gebiedseenheid kan al dan niet op verzoek door het bevoegd gezag worden opgedeeld in één of meerder kavels, waarbij de berekeningsprocedure dient te worden gevolgd zoals bepaald in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

7.1.2 Specifieke gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'Milieuzone - zonebeheer' is het navolgende gebruik niet toegestaan:

- a. het gebruik van de gronden door inrichtingen voor zover dit gebruik een grotere geluidemissie tot gevolg heeft dan is aangegeven onder lid 7.1.1 onder a en/of leidt tot overschrijding van de grenswaardes;
- b. het in gebruik hebben van een inrichting zonder te beschikken over een akoestische rapportage, tenzij het bevoegd gezag besluit dat het overleggen van een rapport van een akoestisch onderzoek niet is vereist, aangezien aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de waarden als bedoeld in lid 7.1.1 onder a.

7.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de akoestische gebiedseenheden te wijzigen, die zijn aangegeven met de aanduiding 'Milieuzone - zonebeheer' alsmede met de aanduiding 'geluidemissie in dB(A)/m²', onder de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen overschrijding plaats van de grenswaardes;
- b. de bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering;
- c. met de wijziging wordt een positieve bijdrage geleverd aan de optimalisering van een effectief en doelmatig geluidruimtegebruik.

7.2 Veiligheidszone - leiding

7.2.1 Gebruiksregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' is de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen'.

7.2.2 *Afwijking van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen', binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrendeling van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. er voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
- g. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de brandweer is ingewonnen.

7.3 **Vrijwaringszone - molenbiotoop**

7.3.1 *Bouwregels*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen, met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 m tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30e van de afstand tussen bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

7.3.2 *Afwijken bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 7.3.1, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij een ter zake deskundige is ingewonnen.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
 - 2. het ophogen van gronden;
 - 3. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - 2. op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning;
- c. de onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en de overschrijding van het bouwvlak mag niet meer dan 10% bedragen.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische, architectonische of bedrijfstechnische redenen, en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangeduid als de regels van het bestemmingsplan 'Lemsteraak, Rijnhoek'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Tabel toetspunten