

# Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

## Categorie 1 t/m 5: “Lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard en omvang veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden.

### Categorie 1

Aan detailhandel verwante horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- broodjeszaken;
- croissanterie;
- koffiebars;
- lunchrooms;
- ijssalons;
- tearooms.

### Categorie 2

Aan de detailhandel verwante lichte horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;
- Cafeteria's;

### Categorie 3

Lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven waarbij –zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met ten hoogste 10 bedden.

### Categorie 4

Lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- horecabedrijven genoemd onder 1, 2 en 3 met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>,
- restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met meer dan 10 bedden;
- naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

### Categorie 5

- Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;
- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De

horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

### **Categorie 6 en 7: “Middelzware horeca”**

Horecabedrijven die ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

#### Categorie 6

- cafés;
- bars;
- shoarma- en/of grillrooms.

#### Categorie 7

- biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen horecabedrijven;
- proeflokalen;
- horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;
- bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

### **Categorie 8 en 9: “Zware horeca”**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

#### Categorie 8

Reguliere zware horeca. Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name gericht zijn op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaaksfunctie. Tot deze categorie behoren:

- dancings;
- discotheken;
- nachtclubs.

#### Categorie 9

Zeer zware horeca. Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen, in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren:

- partycentra en overige bedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen);
- horecabedrijven genoemd onder categorie 8, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

## Bijlage 2

## Bijlage Richtafstandenlijsten

## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

definitief 29-12-2006

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:												
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B			
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G					
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:												
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1				
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:												
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1				
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1				
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1				
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1				
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:												
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1				
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1				
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1				
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1				
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1				
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:												
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1				
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1				
02	02	-													
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW												
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1				

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
05	03	-													
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2				
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1				
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1				
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1				
10	08	-													
10	08	-	TURFWINNING												
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2				
11	06	-													
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING												
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:												
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L		
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B			
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B			
14	08	-													
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.												
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):												
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1				
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2				
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B			
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3				
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1				
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2				
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2				
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2				
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1				
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1				
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1				
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1				
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2				
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2				
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2				

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m <sup>2</sup>	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1			
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1			
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2			
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2			
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2			
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2			
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2				
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2				
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L		
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B			
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B			
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1				
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B			
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B			
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L		
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L		
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L		
2320.2	19202	C	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L		
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B			
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3				
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L		
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L		
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L		
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L		
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L		
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L		
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B			
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B			
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, tritafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2			
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2			
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2			
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L	
27	24	-												
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B		
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B		
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2			
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B		
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B		
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:											
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
316	293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z 100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700	Z 10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	









SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1			
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1			
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2			
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3			
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1			
9002.2	382	A4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B		
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L	
91	94	-												
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1			
92	59	-												
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstsibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjitreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Nr.	subnr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
0		<b>OPSLAGEN</b>										
1	0	butaan, propaan, LPG (in tanks):										
1	1	- bovengronds, < 2 m3	-	-	-	30	30	2	--	-		
1	2	- bovengronds, 2 - 8 m3	-	-	-	50 R	50	3.1	--	-		
1	3	- bovengronds, 8 - 80 m3	-	-	-	100 R	100	3.2	--	2		
1	4	- bovengr., 80 - 250 m3	-	-	-	300 R	300	4.2	--	3		
1	5	- ondergronds, < 80 m3	-	-	-	50 R	50	3.1	--	-		
1	6	- ondergr., 80 - 250 m3	-	-	-	200 R	200	4.1	--	-		
2		niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	50	3.1	--	2		
3	0	brandbare vloeistoffen (in tanks):							--			
3	1	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	10	1	--	-	B	
3	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	10	-	-	50 R	50	3.1	--	-	B	
3	3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	30	-	-	100 R	100	3.2	--	3	B	
3	4	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	10	-	-	10	30	2	--	-	B	
3	5	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	30	-	-	50	50	3.1	--	3	B	
4	0	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:										
4	1	- bovengronds < 10 m3 en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10	10	1	--	-		
4	2	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	30	-	-	50	50	3.1	--	-		
4	3	- opslagen in hoeveelheden boven drempelwaarde BRZO	30	-	-	700 R	700	5.2	--	-		
5	0	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:										
5	1	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10	10	1	--	-		
5	2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30 R	30	2	--	-		
5	3	- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau)	-	-	-	500 R	500	5.1	--	-		
6	0	ontpofbare stoffen en munitie:										
6	1	ontpofbare stoffen <= 50 kg NEM (netto explosieve massa)	-	-	-	500	500	5.1	--	-		
6	2	ontpofbare stoffen > 50 kg en < 6000 kg NEM (netto explosieve massa)	-	-	-	1000	1000	5.3	--	-		
6	3	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10	10	1	--	-		
6	4	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30	30	2	--	-		
7	0	professioneel vuurwerk:										
7	1	- hoeveelheid netto explosieve massa < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	-	-	-	500 V	500	5.1	--	-		
7	2	- hoeveelheid netto explosieve massa > 750 kg en < 6000 kg	-	-	-	1000 V	1000	5.3	--	-		
8		kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	50 D	3.1	--	-		
9		kuilvoer	50	10	-	0	50 D	3.1	--	1		
10	0	gier / drijfmest (gesloten opslag):										
10	1	- oppervlakte < 350 m2	50	-	-	-	50	3.1	--	-	B	
10	2	- oppervlakte 350 - 750 m2	100	-	-	-	100	3.2	--	-	B	
10	3	- oppervlakte >= 750 m2	200	-	-	-	200	4.1	--	1	B	

Nr.	subnr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
11		<b>INSTALLATIES</b>										
12		gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30	100 R	100	3.2	2 P	1		
13		laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
14	0	laboratoria:										
14	1	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	30 D	2	1 P	1		
14	2	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10	30	2	1 P	1		
15		luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
16		keukeninrichtingen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
17		koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50 C	0	50	3.1	1 P	1		
18		koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10	30	2	1 G	1		
19		koelinstallaties ammoniak > 400 kg	0	0	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
20		total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50 C	10	50	3.1	1 P	1		
21		afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50 C	30	100 D	3.2	1 G	2		L
22		noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	30 D	2	1 G	1		
23		verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50	30	50	3.1	1 P	1		L
24		vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
25		vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
26		transformatoren < 1 MVA	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
28		vatenspoelinstallaties	50	10	50	30	50	3.1	1 G	1	B	
29		hydrofoorinstallaties	0	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
30	0	windmolens:										
31	1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
31	2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
31	3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
31	0	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:										
32	1	- gas, < 2,5 MW	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
32	2	- gas, 2,5 - 75 MW	30	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1		
32	3	- gas, >= 75 MW	30	0	200 C Z	50	200	4.1	1 P	2		
32	4	- olie, < 2,5 MW	30	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
32	5	- olie, 2,5 - 75 MW	30	10	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
32	6	- olie, >= 75 MW	50	30	200 C Z	50	200	4.1	1 G	2	B	L
32	7	- kolen, 2,5 - 75 MW	30	100	100 C	30	100	3.2	1 G	1		L
32	8	- kolen, >= 75 MW	50	300	300 C Z	50	300	4.2	2 G	2		L
32		stoomwerktuigen	0	0	50	30	50 D	3.1	1 P	1		
33		luchtcompressoren	10	10	30	10	30 D	2	1 P	1		
34		liftinstallaties	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
35		motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B	
36		afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200 D	4.1	1 G	1		
37		radarinstallaties	0	0	0 C	1500	1500 D	6	1 P	3		



# Het dak op!

*Beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen*



Gemeente Leidschendam-Voorburg

Juli 2008

# Het dak op!

*Beleidsnotie met sneltoets criteria voor dakterrassen*

Gemeente Leidschendam-Voorburg  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Cluster Stedenbouw  
Damaris Verleun  
Wouter van der Wiel  
8 juli 2008 vastgesteld

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestaand beleid</b>	<b>4</b>
2.1 Vergunningen	4
2.2 Bestemmingsplan	4
2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg	4
2.4 Privaatrechtelijke beperkingen	4
<b>3. Nieuw beleid</b>	<b>6</b>
3.1 Maatwerkgebieden	6
3.2 Algemene regels	6
<b>4. Uitwerkingmogelijkheden</b>	<b>9</b>
4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw	9
4.2 Een dakterras aan een kaplaag	11
4.3 Een dakterras op een plat dak	13
<b>5. Koppeling met Welstandsnota</b>	<b>15</b>
5.1 Objectgerichte criteria	15
5.2 Gebiedstypering	17
<b>6. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>18</b>
<b>7. Handhavingparagraaf</b>	<b>19</b>
<b>Begrippenlijst</b>	<b>20</b>
<b>Bronnen</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

## Aanleiding

Veel inwoners van de gemeente Leidschendam-Voorburg willen het woongenot optimaliseren door het vergroten van het woonoppervlak. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van een dakterras. De gemeente staat open voor het verbeteren van het woongenot, hier zitten echter wel grenzen aan vast. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving is namelijk van groot belang.

De gemeente krijgt regelmatig aanvragen voor het plaatsen van een dakterras. Veel van deze aanvragen zijn strijdig met vigerende bestemmingsplannen. Medewerking verlenen kon alleen door middel van vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om vrijstelling te verlenen is een onderbouwing noodzakelijk, waarom wordt afgeweken van de bestemmingsplannen. Momenteel wordt per geval bekeken welke onderbouwing vereist is, maatwerk dus. Met de invoering van de nieuwe wet op de Ruimtelijke ordening (Wro) is deze mogelijkheid komen te vervallen.

## Doel

Het primaire doel van deze beleidsnotitie 'Het dak op!' is balans krijgen tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de burens, het komen tot eenheid in de beoordeling en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. De burger kan met behulp van dit beleid een dakterras aanvragen volgens de regels van de gemeente. De gemeente stelt zich overigens behouden op tegen het realiseren van dakterrassen, zodat bovengenoemde doelen nagestreefd kunnen worden. Daarnaast is de nota een concept paragraaf die opgenomen dient te worden binnen de te wijzigen bestemmingsplan.

## Leeswijzer

De nota bevat regels en richtlijnen voor het bouwen van een dakterras. De regels en richtlijnen zijn gebaseerd op bestaand beleid (hoofdstuk 2) en algemeen nieuw beleid (hoofdstuk 3). Hier behoort ieder terras aan te voldoen. In hoofdstuk 4 wordt per uitwerkingsmogelijkheid, naast de algemene- tevens de specifieke richtlijnen weergegeven. Dat betekent dat hoofdstuk 2 en 3 niet doorgenomen hoeven te worden om een aanvraag te toetsen.

De volgende stap is de koppeling met Welstand. In hoofdstuk 5 wordt advies gedaan wat de richtlijnen zijn voor het uiterlijk van een dakterras en welke uitwerkingsmogelijkheden mogelijk zijn per gebiedstype.

## Verbouwing dupeert omwonenden Dakterras in de schaduw, pech gehad

**Bewoners van het Wolvenplein moeten zonlicht én uitzicht inleveren.**

UTRECHT

Een uur zonlicht op je dakterras inleveren omdat de achterburen hun huis verhogen. Dat moeten bewoners van het Wolvenplein in de Utrechtse binnenstad maar accepteren, vindt het stadsbestuur. Meest gedupeerd zijn de bewoners van Wolvenplein 12, waar

de zon 's zomers om zeven uur verdwijnt achter de omliggende bebouwing. Zodra de opbouw van de achterburen klaar is, schuift de zonsomdergang naar zes uur 's middags.

Een uur minder zon is volgens de gemeentelijke diensten een aanvaardbaar verlies. „Dat de effecten van de opbouw zo klein zijn, komt voornamelijk doordat er nu al weinig direct zonlicht is op de woning,” schrijft het stadsbestuur aan de raadscommissie voor stedelijke ontwikkeling. Oftewel: er was al

weinig zon, dus het maakt niet uit als dat nog minder wordt.

De verbouwing aan de Ridder-schapstraat is ingrijpend: de eigenaar wil boven- en benedenwoning samenvoegen, een patio dichtmaken en een verdieping erbij bouwen voor een studio met dakterras. Behalve het verlies van zonlicht verdwijnt ook het uitzicht van de overburen. Daar heeft de gemeente evenmin problemen mee. De raadscommissie mag vandaag een oordeel geven.

## 2. Bestaand beleid

### 2.1 Vergunningen

Het maken van een dakterras vereist een reguliere bouwvergunning, indien bouwkundige wijzigingen in de achtergevel en/of dak nodig zijn.

Een vloerafscheiding langs het dakterras is verplicht en is (als separaat bouwwerk) lichtbouwvergunningsplichtig. Deze vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen.

- vergunningsvrij: extensieve (niet toegankelijke) daktuin
- vergunningsvrij: afscheiding (privacyscherm) tussen balkons of dakterrassen
- lichte bouwvergunning: vloerafscheiding balkon of dakterras
- reguliere bouwvergunning: dakterras

### 2.2 Bestemmingsplan

Dakterrassen zijn op grond van de huidige in de Gemeente Leidschendam-Voorburg geldende bestemmingsplannen meestal niet mogelijk. Bij het bouwen van een terrashekwerk wordt namelijk veelal de in het bestemmingsplan geregelde maximale bouwhoogte overschreden. Bovendien staat het bestemmingsplan meestal niet het gebruik van een dak als dakterras en dus als extra woonlaag toe. Dat moet expliciet geregeld zijn. Daarom is voor een dakterras een vrijstelling van het bestemmingsplan voor wijziging van gebruik van het dak nodig en een vrijstelling voor overschrijding van de bouwhoogte. Dit vrijstellingenbeleid kon worden gevoerd op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Meestal kon via toepassing van artikel 19 lid 3 WRO medewerking worden verleend.

Met de invoering van de Wro vervalt deze werkwijze. Om toch flexibiliteit binnen bestemmingsplannen te kunnen behouden kunnen voor dit soort ondergeschikte bouwwerken algemene beleidsregels worden opgenomen die binnen nieuwe bestemmingsplannen als paragraaf worden opgenomen.

### 2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Een bouw aanvraag voor een dakterras wordt op ruimtelijke aspecten getoetst aan het bestemmingsplan en deze beleidsnota. Daarnaast is het wettelijk vastgelegd dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De *Welstandsnota Leidschendam-Voorburg* (vastgesteld 14-06-2004) functioneert naast het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Een welstandsnota geeft criteria voor de architectonische vormgeving van bouwwerken. Datgene wat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door de Welstandsnota worden tegengehouden. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door welstandscriteria worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar niet overeenkomt met de welstandscriteria, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is wel dat de welstandscriteria daartoe argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de *object- en gebiedsgerichte criteria*. In de welstandsnota staan geen criteria voor dakterrassen. In deze beleidsnotitie zullen daarom objectgerichte criteria voor dakterrassen worden gegeven in hoofdstuk 5.

### 2.4 Privaatrechtelijke beperkingen

Op grond van artikel 5:50 lid 1 *Burgerlijk Wetboek* (BW) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans een dakterras of soortgelijke werken te hebben voorzover deze uitzicht geven op het naburige erf. De strekking van deze bepaling is het beperken van uitzicht op naburige erven.

Het is in principe aan de initiatiefnemer om te bepalen in welke juridische vorm hij de instemming van de buren wenst vast te leggen. Om te voorkomen dat er binnen de verjaringstermijn door eventuele rechtsopvolgers alsnog een beroep kan worden gedaan op artikel 5:50 BW, heeft het de voorkeur om het e.e.a. notarieel te regelen (vestiging van een erfdiensbaarheid van uitzicht op het aangrenzende perceel).

## 3. Nieuw beleid

### 3.1 Maatwerkgebieden

Het dakterrassenbeleid is enerzijds tot stand gekomen om te komen tot een verhoging van de woonkwaliteit, en anderzijds bedoeld om bij die verhoging van de woonkwaliteit het algemeen belang te waarborgen. Met name vanuit het algemeen belang is ervoor gekozen, om een aantal objecten en gebieden uit te sluiten van deze beleidsnota.

Het gebiedstype *Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk* uit de Welstandsnota en de monumenten in deze gemeente worden vanwege het specifieke straatbeeld en de vaak waardevolle architectuur uitgezonderd van deze nota. Aanvragen zullen apart worden behandeld. Dit geldt ook voor de aanvragen voor dakterrassen op *niet-woonfuncties*. Een dakterras op een bedrijf, bijvoorbeeld, kan een heel andere invloed hebben op de omgeving dan een dakterras op een woongebouw. Ook vallen aanvragen voor dakterrassen aan de *voorzijde* en *zijkant* van een woning onder maatwerk. In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor aanvragen in Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk en dakterrassen aan de voorzijde en zijkant van de woning.

### 3.2 Algemene regels

Bij het opstellen van de regels voor dakterrassen is uitgegaan van de volgende twee punten:

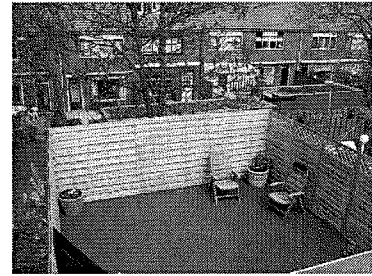
- A. Hoe hoger het terras, des te groter de invloed op de panden die ertegenover liggen en des te verder de zichtbaarheid van het terras reikt
- B. Een dakterras aan de achterzijde van een woning, is van geringere invloed op de openbare ruimte dan een dakterras aan de voorzijde van een woning

*Dus: hoe hoger en zichtbaarder het dakterras, des te groter de impact op de omgeving.*

Er is een aantal regels voor het bouwen van een dakterras, waar elke aanvraag aan moet voldoen, ongeacht de kenmerken van het dakterras:

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak  
(Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden  
(In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)

- ❑ Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- ❑ Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)



Hekwerk is te hoog

#### Zichtbaarheidregeling:

De 'Zichtbaarheidregel' en de '45° Regel' (*"Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer"*, vastgesteld 4 november 2003) dienen toegepast te worden indien de terrasafscheiding op de dakrand 2 m uit de erfgrans ligt en er geen uitzicht is op het naburige erf (5:50 lid 1 BW).

Het doel van deze regelingen is, dat een dakterras op een *plat dak* zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de straat en invloed heeft op de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte.

Ook is het van belang dat het bestaande gevelbeeld niet wordt aangetast. Bij veel woningen is het lastig of zelfs onmogelijk om een dakterras in het bestaande gevelbeeld op te nemen.

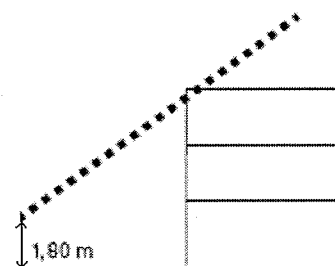


Gevolg indien zichtbaarheidregel niet wordt toegepast

- ❑ Zichtbaarheidregel:

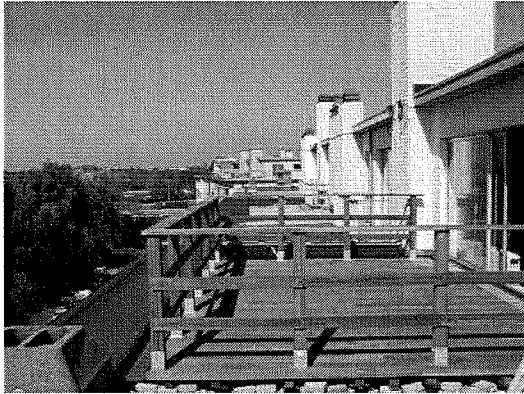
Een dakterras (op *plat dak*) of onderdelen daarvan zijn niet zichtbaar vanaf de straat, in de meeste gevallen aan de voorzijde van de woning, indien op de volgende wijze gemeten wordt:

*Vanaf het punt op een hoogte van 1,80 m van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde gelegen pand wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende pand.*



In principe bepaalt de plantoetsers i.s.m. een stedenbouwkundige met behulp van een beschikbare doorsnede van het pand deze lijn. Achter deze lijn mag een dakterras of -opbouw worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt. Bij pleinen en/of andere plaatsen die daarvoor in aanmerking komen wordt de denkbeeldige overgelegen rooilijn als doorgetrokken beschouwd. Op hoeken geldt een soortgelijke regel waarbij de strengste uitkomst bepalend is.





Regel wel toegepast



Regel niet toegepast

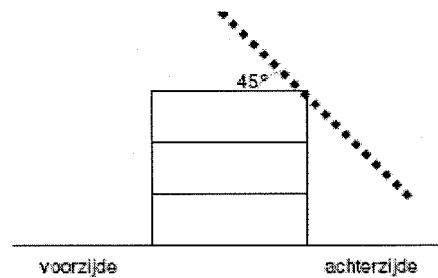
#### □ 45° Regel

Indien aan de straatzijde geen straatbreedte en/of denkbeeldige overgelegen rooilijn kan worden bepaald wordt de hellingshoek van 45° aangehouden. Deze 45° is gekozen omdat, met name in de 19<sup>e</sup> eeuwse architectuur de hoek tussen bouwhoogte en de straatbreedte meestal een hoek tussen de 45° en 50° vormt.

In enkele gevallen moet de 45°-regel worden gehanteerd voor bouwvoornemens in relatie tot de achterzijde van woningen. Achterliggende gedachte hierbij is dat het bouwwerk geen hinder mag geven aan buurpanden en/of -tuinen.

De 45°-lijn wordt als volgt berekend:

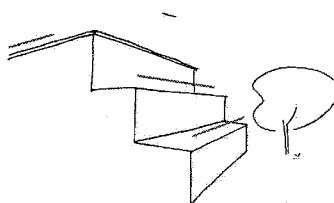
*De lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt*



## 4. Uitwerkingsmogelijkheden

Een dakterras kan op diverse manieren worden uitgewerkt:

- op een plat dak
- aan een kaplaag
- op een uitbouw



### 4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw

#### Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak  
(Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden  
(In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

#### Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

#### Voorzijde van de woning:

- Een dakterras aan de voorzijde van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

#### Zijkant van de woning:

- Een dakterras aan de zijkant van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst

#### Achterzijde van de woning – tussenwoning

##### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijerfgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens

- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

#### Achterzijde van de woning – hoekwoning

Plaats:

- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens (hierover is men tot overeenstemming gekomen met de bureu)
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk op de zijdakrand. Als de afstand van deze zijdakrand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de bureu.
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

#### Achterzijde van de woning - vrijstaande woning

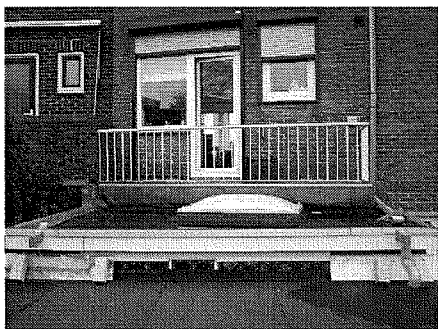
Plaats:

- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1.50 m

#### Referenties



## 4.2 Een dakterras aan een kaplaag

### Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

### Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

### Voorzijde van de woning

#### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras dienen te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel (zie paragraaf 3.2)
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de dakrand

### Zijkant van de woning en hoeksituaties:

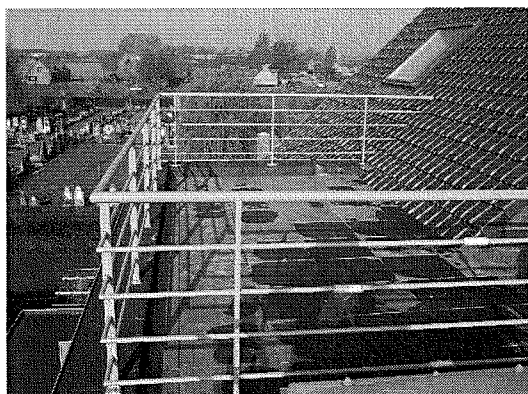
- Een dakterras aan de zijkant van de woning of bij een hoekwoning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

### Achterzijde van de woning

#### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de achterdakrand

Referenties



Buitenpandig dakterras



Inpandig dakterras

### 4.3 Een dakterras op een plat dak

#### Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

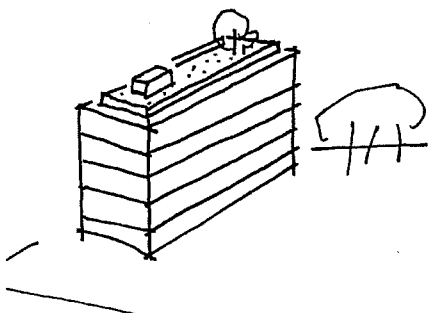
#### Entree:

- Dakopbouw ten behoeve van een trapgat: maximaal 1m hoog en een oppervlak van maximaal 2 m<sup>2</sup>

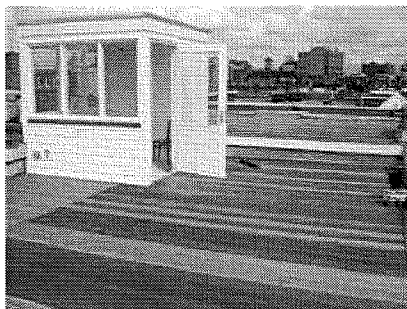
#### Plaats:

- Hekwerk, terras en dakopbouw dienen aan de voorzijde van de woning te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen minstens 2m terug ten opzichte van de zijgevelgrens, of op de zijgevelgrens (bij de laatste optie is men hierover tot overeenstemming gekomen met de burens)
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen 2m terug ten opzichte van de achterdakrand
- Bij hoekwoningen die grenzen aan de openbare weg, dienen hekwerk, terras en dakopbouw aan de kant van de 'vrijstaande' zijdakrand te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel (zie paragraaf 3.2)

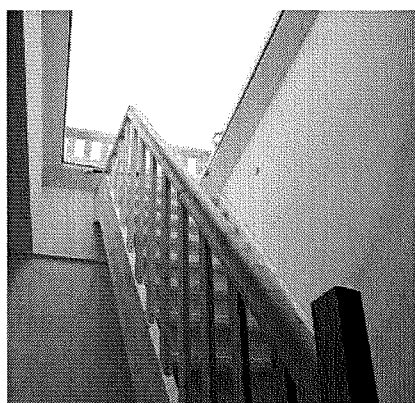
Referenties



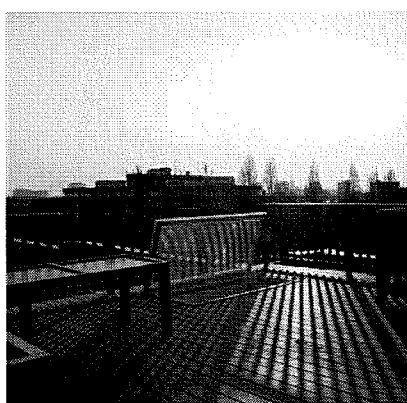
Collectief dakterras



Te hoge opbouw



Toegang zonder opbouw..



...heeft de voorkeur i.v.m. zichtbaarheid

## 5. Koppeling met Welstandsnota

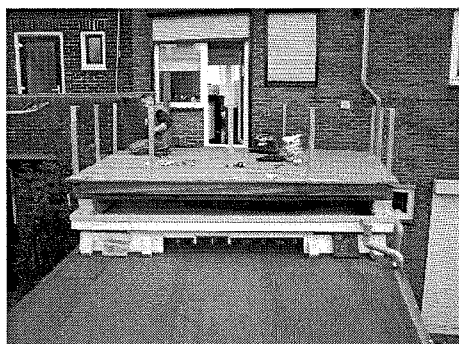
### 5.1 Objectgerichte criteria

In deze paragraaf worden de regels en richtlijnen voor de uiterlijke verschijning van een dakterras gegeven.

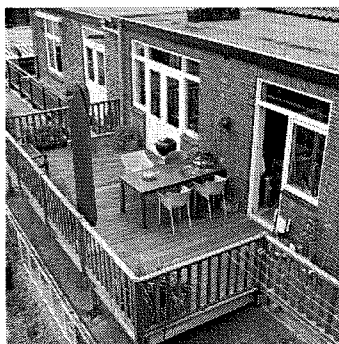
Het eerste dakterras in een rij woningen legt de grondslag voor de materialisering, kleur en massa voor de volgende dakterrassen die in hetzelfde rijtje gerealiseerd worden.

#### Vormgeving:

Het is van belang dat de vormgeving van het dakterras gerelateerd is aan de oorspronkelijke architectuur van het gebouw. Dat betekent dat in de nieuwe situatie massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling met de bestaande situatie overeen dienen te komen.



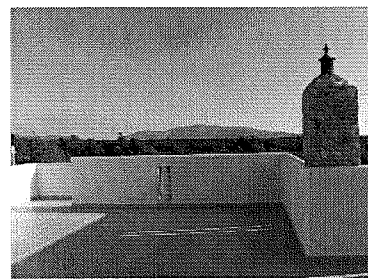
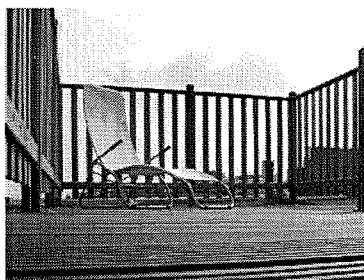
Materialisering, massa en kleur tast bestaand aan



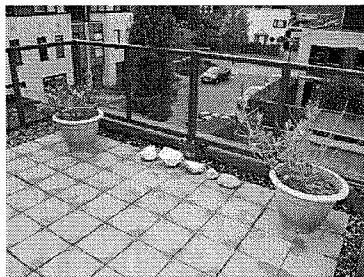
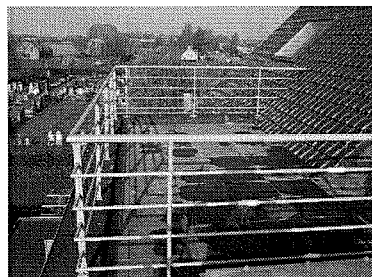
Materiaal, massa en kleur sluit aan bij bestaand

#### Vloerafscheidingen:

Het dakterras wordt begrensd door een transparant hekwerk. Hieronder zijn een aantal referenties weergegeven.

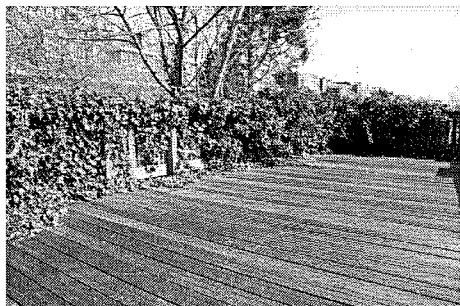


Niet transparant

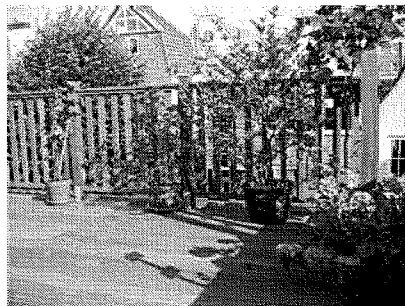




De Gemeente Leidschendam-Voorburg is voorstander van een 'groen' hekwerk met de voorwaarde dat deze enigszins transparant is.



Niet transparant



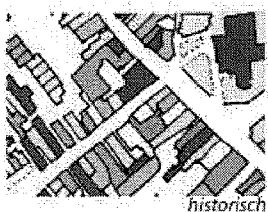
Transparant

### Privacyschermen

De gemeente is geen voorstander van het gebruik van privacyschermen  
Privacyschermen zijn alleen toegestaan indien deze vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden

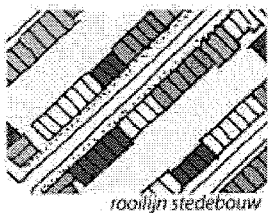
## 5.2 Gebiedstypering

In dit hoofdstuk wordt per gebiedstypologie afkomstig uit de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg geadviseerd hoe om te gaan met dakterrassen in de verschillende gebieden.



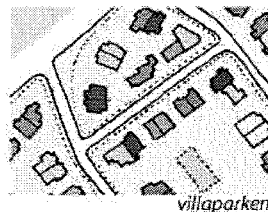
### Historische bebouwing

- Geen dakterrassen in het zicht
- Aan achterkanten wel mogelijk, maar maatwerk
- Behoud van het gevelbeeld is van belang



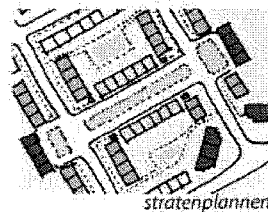
### Rooilijn stedenbouw

- Aan achterkant mogelijk
- Aan voorzijde is het alleen mogelijk indien het wordt toegepast op de gehele architectonische eenheid.



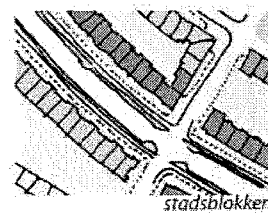
### Villaparken

- Aan achterkant en zijkant mogelijk
- Aan voorzijde is het mogelijk. Indien de architectonische eenheid uit meerdere woningen dan 1 bestaat dient het te worden toegepast op de gehele eenheid.



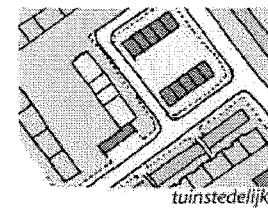
### Stratenplannen

- Toevoegingen en wijzigingen mogen het vormspel dat door de hele straat speelt niet verstoren.
- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet



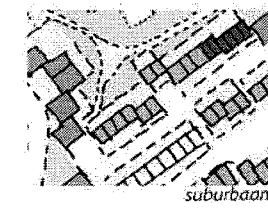
### Stadsblokken

- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet
- Aan voorzijde niet, behoud van het gevelbeeld



### Tuinstedelijk

- Appartementen: collectief op plat dak mogelijk
- Grondgebonden woningen: alleen aan achterzijde



### Suburbaan

- Alle dakterrassen mogelijk

## 6. Conclusies en aanbevelingen

### Conclusies

Met behulp van dit beleid als leidraad voor het onderbouwen van aanvragen voor dakterrassen zal er eenheid bestaan in de beoordeling. Er hoeft niet bij iedere aanvraag rekening gehouden te worden met de precedentwerking indien bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Dit staat namelijk nu vast. Gebruik van deze notitie zal de afhandeling van aanvragen voor dakterrassen doen versnellen.

Invoering van dit beleid geeft bovendien balans tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de burens en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Dit gebeurt door het algemene beleid te koppelen met het type dakterras en vervolgens te koppelen aan het betreffende gebiedstype uit de Welstandsnota.

### Aanbevelingen

Het college voor Burgemeester en Wethouders wordt aanbevolen om deze beleidsnotitie *“Het dak op!”* met sneltoets criteria voor dakterrassen in Gemeente Leidschendam-Voorburg mee te nemen met het actualiseren van bestemmingsplannen en bij wijziging en/of herziening van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 2004.

## 7. Handhavingsparagraaf

Legaliseringmogelijkheden voor illegaal gebouwde dakterrassen worden getoetst aan dit beleid. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en na vaststelling van dit beleid voldoen aan de in dit beleid genoemde criteria, worden gelegaliseerd. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en die niet aan het nieuwe beleid voldoen, blijven illegaal. Op individuele gevallen zijn de overgangsbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van toepassing.

# Begrippenlijst

## *Achterdakrand*

Dakrand aan de achterzijde van de woning.

## *Achtererfgrens*

Grens van een erf aan de van de weg af gekeerde zijde of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

## *Achterzijde van de woning*

de van de weg af gekeerde zijde van een woning of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

## *Aanbouw*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

## *Balkon*

Een balkon is een open platform dat boven de begane grond is aangebracht. Normaal is een balkon via een deur toegankelijk vanuit de aanpalende binnenruimte, en langs de buitenkant afgesloten via een balustrade of borstwering.

## *Bebouwing*

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

## *Bouwlaag*

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van kelder- en/of kapverdiepingen.

## *Bouwen*

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

## *Bouwperceel*

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

## *Bouwwerk*

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond en/of het dak verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

## *Dak*

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

## *Dakkapel*

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

## *Dakopbouw*

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

## *Dakterras*

Een dakterras is een bouwkundige, voor de mens toegankelijke voorziening op het platte dak.

## *Dakloggia*

Een dakloggia is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en/of het gebruiksoppervlak te vergroten.

*Erf*

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

*Gebouw*

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

*Gestapelde woning*

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening zijn gebouwd.

*Groepsbeeld*

Een groep woningen deze uit één hand is ontworpen en in één bouwstroom is gerealiseerd

*Hoekwoning*

Woning waaraan aan één zijgevel een andere woning is gebouwd.

*Hoofdgebouw*

Een gebouw dat op en bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

*Kaplaag*

Kapverdieping /bouwlaag (meestal is de kap geen bouwlaag)

*Openbare Weg*

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

*Tussenwoning*

Woning waaraan aan beide zijgevels andere woningen zijn gebouwd.

*Uitbouw*

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden

van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

*Voorzijde van de woning*

De naar de weg gekeerde zijde van een woning, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

*Vrijstaande woning*

Woning waaraan geen andere woningen zijn gebouwd.

*Woning*

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

*Zichtbaarheidregel*

Vanaf de (denkbeeldige of fysieke) rooilijn tegenover de voorzijde van het betreffende pand wordt vanuit een hoogte van 1.80 m een denkbeeldige lijn getrokken naar de snijlijn tussen dak en gevel. Die snijlijn vormt een hoek met het dak, waarbinnen de aanvraag moet blijven.

*Zijdakrand*

Rand van het dak aan de zijkant van een woning.

*Zijergrens*

Zijdelingse grens tussen twee erven

*Zijgevel*

Zijkant van de woning niet zijnde voorkant of achterkant van een woning.

*Zijgevelgrens*

Grens tussen twee erven die gevormd wordt door de zijgevel.

*Zijkant van een woning*

Zijgevel, niet zijnde voorzijde of achterzijde van een woning.

*Vloerafscheiding*

De vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen

*Privacyscherm*

Een scherm op een erfafscheiding deze de privacy bewaart van bewoners.

# Bronnen

## **Beleid**

Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Burgerlijk Wetboek

Bouwbesluit

“Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer”, vastgesteld 4 november 2003

## **Internet**

<http://www.denhaag.nl/smartsite.html?id=34595>





# Ruimtelijk kader Sonneruyter

vastgesteld: 1 oktober 2013





# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	De locatie en zijn omgeving	5
3.	Beleidskaders	7
4.	Analyse	10
5.	Ruimtelijk kader	18
	Samenvatting	22
	Bijlage	24

# Hoofdstuk 1

## 1. Inleiding

### Inleiding

Sonnenburgh is in 1965 gebouwd en in 1982 gerenoveerd. Er is toen ook door Vidomes een nieuwe vleugel aan het gebouw toegevoegd (= Nieuw Heeswijk). Het totale complex heet 'WZH de Sonneruyter', in het vervolg 'de Sonneruyter' genoemd. Net als andere zorgcomplexen in Nederland, heeft de Sonneruyter te maken met de transformatie van een traditioneel verzorgingshuis naar een woonzorgcentrum. Binnen dit nieuwe concept worden verschillende vormen van wonen en zorg aangeboden. Dit nieuwe zorgconcept wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg ondersteund.

Omdat de transformatie niet binnen het huidige gebouw te realiseren is, heeft de Sonneruyter plannen voor gedeeltelijke sloop en uitbreiding. Om de herontwikkeling in goede banen te leiden, is het van belang ruimtelijke en functionele uitgangspunten te formuleren, zodat de nieuwe bebouwing uiteindelijk goed in zijn omgeving past. In 2003 is hiertoe door de gemeente een ruimtelijk kader opgesteld. Hierin werd uitgegaan van het verleggen van de gasleiding welke zich onder het terrein van de Sonneruyter bevindt. Inmiddels is vast komen te staan dat de gasleiding niet verplaatst zal worden. De bouwopgave wijzigt hierdoor. In dit kader zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de locatie opnieuw tegen het licht gehouden en in dit ruimtelijk kader verwoord.

### Opgave

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van een deel van deze locatie tot een modern woonzorgcentrum. Daarnaast vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan wat uiteindelijk het wettelijk kader is waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de locatie met zijn omgeving beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders worden omschreven. Hierin wordt o.a. het beleid van de gemeente beschreven, waarbinnen het project ontwikkeld moet worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de locatie op voor de nieuwbouw relevante onderdelen geanalyseerd.

In hoofdstuk 5 wordt tot slot, op basis van de analyse uit de voorafgaande hoofdstukken, het ruimtelijk kader voor de locatie geschetst met de daarbij horende uitgangspunten en criteria waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.



▲ De locatie

## Hoofdstuk 2

### 2. De locatie en zijn omgeving

#### Ligging in groter verband

De locatie Sonnenburgh ligt ten zuidwesten van Park Sonnenburgh op korte afstand van de Utrechtsebaan. Aan de overige drie zijden grenst de locatie (op een enkele uitzondering na) aan achtertuinen van particuliere woningen. Één kop van het gebouw 'Nieuw Heeswijk' is tot slot gelegen aan het Westeinde.

De lijn Westeinde - Herenstraat - Oosteinde is te beschouwen als dorpslint met cultuurhistorische waarde, tot stand gekomen op de strandwal die zich uitstrekt van Voorschoten tot Rijswijk. Het lint rijgt een aantal karakteristieke vooroorlogse ontwikkelingsperiodes van Voorburg aaneen. Het resultaat is een mix van statige herenhuizen, herbergen, dorpskernbebouwing, voormalige buitenplaatsen, enkele boerderijen, landarbeiderswoningen en planmatige villaparkbebouwing. De afwezigheid van doorgaand verkeer ondersteunt het aantrekkelijke residentiële karakter.

Aan de andere zijde ligt de Prinses Mariannelaan. Ook dit is een historische lijn en is, mede door zijn verkeersintensievere karakter en meer geschakelde woningbouw, stedelijker van aard.

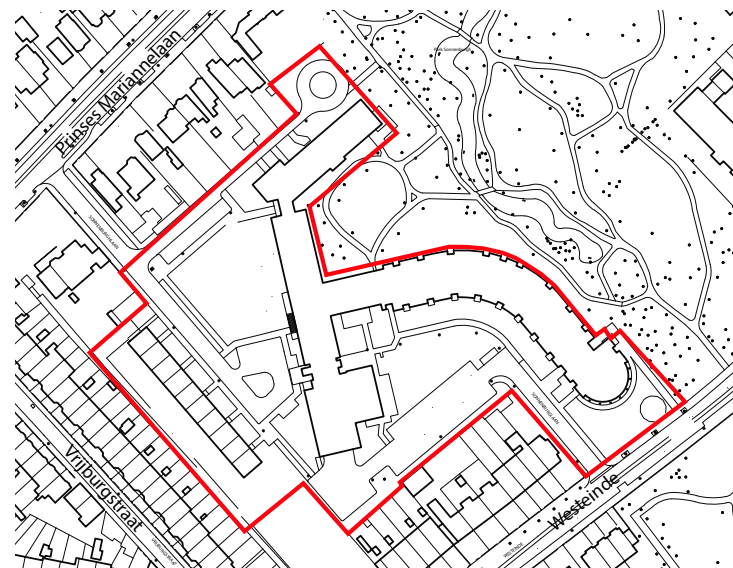
Het stratenpatroon en daarmee de ruimte-massa opzet in de omgeving heeft hoofdzakelijk een orthogonale opzet. De Laan van Middenburg doorbreekt deze opzet. Daarnaast onttrekken ook de gebouwen van de Sonneruyter zich aan dit stramien; de huidige opzet van de bebouwing onttrekt zich als het ware aan de stedenbouwkundige opzet in de omgeving en oriënteert zich meer op park Sonnenburgh met zijn landschapstijl.

Tot slot ligt de locatie hemelsbreed op zo'n 200 meter van de Vliet en op ca. 400 meter van Oud-Voorburg.

#### Plangebied

De hoofdentree van het complex ligt aan de westzijde aan de Sonnenburghlaan. Deze weg is aangesloten op de Prinses Mariannelaan en het Westeinde. Halverwege is een knip gemaakt, waardoor doorgaand verkeer tussen het Westeinde en de Prinses Mariannelaan onmogelijk is. Langs de Sonnenburghlaan wordt het parkeren opgelost.

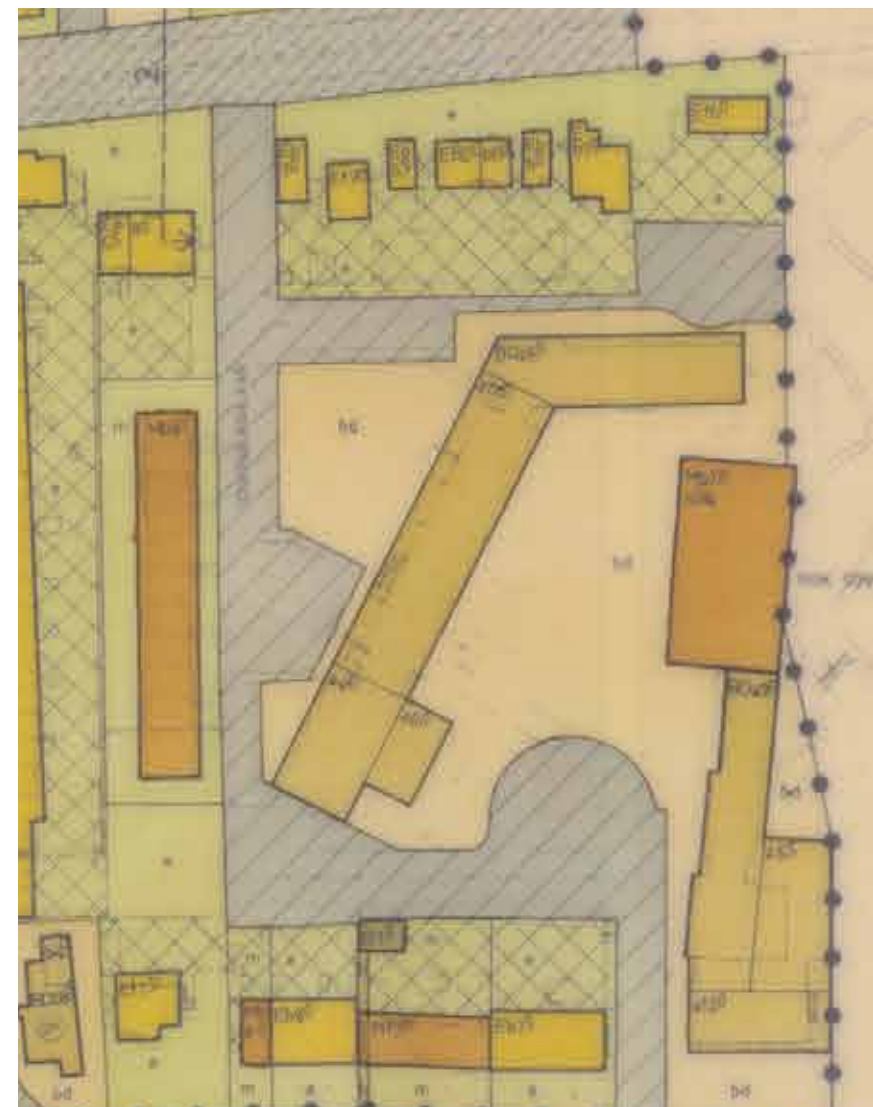
Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan park Sonnenburgh. Dit park heeft een status als Rijksmonument. Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevolle zone die ook intensief gebruikt wordt. Van de ligging van dit park dient geprofiteerd te worden, maar deze ligging scheidt ook een verantwoordelijkheid. De opzet van het gebouw en zijn architectuur dienen het park te ondersteunen.



▲ Het plangebied



▲ Uitsnede uit de herijking structuurvisie 2012 met het plangebied binnen de rode cirkel



▲ Uitsnede uit het bestemmingsplan 'West'

# Hoofdstuk 3

## 3. Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is geformuleerd in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen. Centraal uitgangspunt is het realiseren van een groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de vaststelling van de structuurvisie is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken.

In 2012 heeft de eerste herijking plaatsgevonden. De herijking vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten zijn vertaald naar drie pijlers:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied Sonnenburgh valt binnen het zogenaamde 'Stedelijk Gebied' en de 'Vlietzone'. Daarnaast behoort het oostelijk deel van de locatie tot het 'gebied Oud-Voorburg' en grenst de locatie aan de dubbele structuur van 'het historisch lint' (de Prinses Mariannelaan en het Westeinde). De belangrijkste aspecten die uit de Herijking Structuurvisie naar voren komen voor deze locatie, zijn:

- Faciliteren van 5% groei van de bevolking;
- Behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus en toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- Verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken;
- Versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen.

In het uitvoeringsprogramma horend bij de Structuurvisie staat de voorbereiding van het project Sonneruyter gepland op de korte termijn (2012-2015) en de uitvoering op de middellange termijn (2015-2025).

### Het bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'West', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Voorburg. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 29 november 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland bij besluit van 17 juli 1990. Voor het plangebied gelden op dit moment de bestemmingen 'Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein', 'Meergezinshuizen met bijbehorend terrein' en 'Overige verkeersruimte'.

In 2002 werd het gebouw Nieuw Heeswijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het daarnaast gelegen gebouw Sonnenburgh uit 1965 bleef gehandhaafd. Een artikel-19 procedure vormde de planologische juridische basis voor deze ontwikkeling, aangezien het vigerend bestemmingsplan niet toereikend was. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling anno 2013 is het bestemmingsplan uit 1989 niet meer bruikbaar. Voor de planologische juridische verankering is een afzonderlijke procedure noodzakelijk. In dit geval middels een (postzegel) bestemmingsplan.

### Monumentenwet 1988

Park Sonnenburgh is, als onderdeel van de historische buitenplaats Middenburg, aangewezen als rijksmonument in het kader van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bij bepaalde werkzaamheden aan het monument sprake is van een vergunningsplicht in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Daarnaast is het park in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland aangewezen als Landgoedbiotoop en zal ook als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Voorburg-West. Via het bestemmingsplan vindt regulering plaats bij nieuwe ontwikkelingen in de aangewezen biotopen. Doel van deze bescherming is om de cultuurhistorische waarden van het park in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

### Groenstructuurplan *Buitengewoon Groen* + uitvoeringsprogramma

De gemeente wil een aantrekkelijke groene woonstad zijn. Daarom is het van belang om zorgvuldig met bestaand groen om te gaan. Voor deze locatie betreft het dan met name Park Sonnenburgh en een aantal forse bomen binnen en grenzend aan het plangebied. Daarnaast wordt het groen in deze wijk gekenmerkt door de vele particuliere voortuinen. Tot slot stelt het groenstructuurplan dat er voor ieder project een zogenaamde 'groene paragraaf' geschreven moet worden waarin onder andere aangegeven wordt hoe met het bestaande groen omgegaan wordt, hoe eventueel te verwijderen groen gecompenseerd wordt en op welke wijze het groen onderdeel is van zijn grotere omgeving.

### Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke Parkeernota uit 2005. In de nota wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen en parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de wijze van berekenen is hierin opgenomen.

Twee uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving en dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen (2012). In het overzicht in de bijlage zijn de voor dit plan relevante normen opgenomen.

Uitgangspunt van de gemeente is om de gemiddelde norm te gebruiken. Alleen met een goede onderbouwing kan de gemeente besluiten om op het minimum of maximum te gaan zitten. Hiertoe zal de ontwikkelaar een helder onderbouwde aanvraag moeten indienen.

Omdat er gesloopt wordt, waardoor programma (en daaraan gerelateerde parkeerplaatsen) verdwijnt, maar ook bebouwing blijft staan, zal er een parkeerbalans gemaakt moeten worden voor het gehele complex. Hierin moet het totale programma (nieuwbouw, te handhaven bouw en bestaand bewonersparkeren uit de omgeving) met zijn parkeernorm vermeld staan. Vervolgens moet vermeld worden hoe en waar de betreffende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

### Woonvisie 2020

De hoofddoelstelling van de WOONvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare) groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een beperkte groei en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke bewoner van Leidschendam-Voorburg. De wijk Voorburg-West is in de WOONvisie 2020 aangemerkt als een vooroorlogs grondgebonden woongebied, met als gewenst woonmilieu "groenstedelijk tuinstad".

Voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten zijn begin 2012 door de Raad de volgende criteria voor beïnvloeding van de woningmarkt geformuleerd:

1. Kwantiteit en woningtype: het aantal geplande woningen substantieel beperken en waar mogelijk het woningbouwprogramma met appartementen ombuigen tot eengezinswoningen;
2. Kwaliteit: het heroverwegen van woningbouwprojecten, waarin onvoldoende wordt voldaan aan de kwaliteit in termen van aanpasbaar en duurzaam bouwen in het licht van de gemeentelijke doelstelling tot het streven naar en verbeteren waar mogelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad en het vastgestelde stedelijke vernieuwingsprogramma;
3. Prijsklasse: prioritering van woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector en toetsing aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw en mogelijke financiering van de sociale component;
4. Doorstroming: voorrang verlenen aan woningbouw die de doorstroming bevordert;
5. Fasering in tijd: de woningbouwplannen op potentiële woningbouwlocaties op grond van de Herijkte Structuurvisie 2010-2040 faseren in tijd;
6. Woonomgeving: het investeren in de openbare ruimte in het licht van het behouden c.q. verbeteren van de aantrekkelijke groene woonomgeving in de gemeente bij woningbouw.



### Raadsmotie 30% sociale woningbouw

Op 26 april 2011 is een motie aangenomen waarin gesteld wordt dat bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, de 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt genomen moet worden en dat er een uitspraak gedaan moet worden over de mogelijke financiering van de sociale component.

### Overige beleidsdocumenten

De volgende beleidsdocumenten en wetgeving worden hier niet nader beschreven maar zijn ook van toepassing:

- Wet geluidhinder
- Besluit gevoelige bestemmingen
- Wet Milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Bouwbesluit
- Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland
- Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland
- Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015
- GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planvorming
- Herijking woningbouwprogramma 2012
- Aangepaste Welstandsnota (2011)
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007-2015
- Nota 'Het Bodemarchief ontrafeld'
- Gemeentelijk bodembeleid
- Klimaatplan 2009-2020
- Handboek Duidelijkheid op Straat
- Handboek Beheer openbare ruimte

# Hoofdstuk 4

## 4. Analyse

### Archeologie

Het plangebied heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de Gemeente Leidschendam-Voorburg een hoge archeologische verwachting, categorie 5. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoringen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. beneden maaiveld. Het archeologisch onderzoek kan beginnen met een bureauonderzoek en enkele controleboringen. Als het bureauonderzoek de hoge archeologische verwachting bevestigt en uit het booronderzoek blijkt dat er archeologisch relevante grondlagen in de bodem aanwezig zijn, zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, eventueel nog gevolgd door een opgraving.

#### *Eerder uitgevoerd onderzoek*

In opdracht van WoonInvest heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2007 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van verzorgingstehuis Sonnenburgh. Tijdens dat onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied een recente ophogingslaag aanwezig is van circa 1 m. dik. Hieronder bevindt zich mogelijk nog een oude archeologische laag en/of akkerlaag. Op basis van de datering van de aangetroffen aardewerkscherven kunnen er vindplaatsen verwacht worden van het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. Mogelijk is er onder deze archeologische laag nog een tweede vondstniveau op 2,10 m. beneden maaiveld. Door de aanwezigheid van de bebouwing, kabels en leidingen en saneringen is de verstoring van de bodemopbouw plaatselijk zeer groot.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek werd door RAAP geadviseerd in het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. In het westelijke deel van het plangebied werd geadviseerd de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard en omvang van archeologische vindplaatsen nader vast te stellen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Omdat het nu voorliggende plan veranderd is ten opzichte van het plan uit 2007 en het gemeentelijke archeologische beleid gewijzigd is, dient onderzocht te worden of het advies van RAAP uit 2007 nog valide is.

### (Cultuur)historische analyse

Het aangrenzende park Sonnenburgh/Middenburgh verwijst naar de historische buitenplaats die hier was gelegen en gaat terug tot de 17e eeuw. In 1657 werd de buitenplaats Middenburg gesticht. De buitenplaats werd voorzien van een aangelegde tuin, maar deze beperkte zich hoofdzakelijk tot het erf tussen de Vliet en oude Voorweg (Westeinde). De overzijde van het Westeinde werd gebruikt voor agrarische doeleinden. In 1869 werd de oude buitenplaats met bijgebouwen gesloopt en vervangen door een nieuw buiten. In het begin van de 20e eeuw werd het park rond de buitenplaats en aan de overzijde van het Westeinde heringericht. Deze werd door de architect A.C. Poortman in Engelse landschapsstijl ontworpen. Dit park Sonnenburgh draagt de naam van een oude buitenplaats die hiernaast heeft gelegen.

Het complex de Sonneruyter bestaat uit een ouder deel uit 1965 en een nieuw gedeelte uit 1982. Het oude (te slopen) gedeelte is een onderdeel van het gemeentelijk wederopbouwvergoed, maar heeft verder geen bijzondere status.

### Ruimtelijke analyse

In de huidige situatie, waarbij het hoofdgebouw gedraaid ligt, onttrekt de bebouwing van de Sonneruyter zich aan de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit wordt versterkt door zijn ligging aan achtertuinen en de knip in de Sonnenburghlaan, waardoor deze straat gedegradeerd wordt tot twee doodlopende 'inprikkers', voornamelijk bedoeld om het parkeren op te lossen.

De locatie grenst aan Park Sonnenburgh. Aan de noordzijde van de locatie loopt dit park vrijwel naadloos over in het groen rondom het gebouw. Het gebouw komt daardoor aan het park te liggen. De twee aan de Sonnenburghlaan grenzende buitenruimtes zijn meer als plantsoen ingericht en sluiten nauwelijks aan op het park. Dit wordt ook mede veroorzaakt door de grote hoeveelheid parkeren langs deze twee gebieden.

De vleugel van het gebouw die blijft staan, kenmerkt zich door zijn gebogen vorm van vier lagen met een hoogteaccent van acht lagen aan het Westeinde. De gevel heeft een verticale geleding met een 'horizontale' topverdieping. Door deze opbouw heeft geen van beide geledingen de overhand. Het te slopen hoofdgebouw heeft nadrukkelijk een horizontale geleding.

Voor de vleugel die blijft staan, is het uitzicht vanuit de appartementen belangrijk; enerzijds vanwege het feit dat de bewoners over het algemeen veel thuis zijn, anderzijds omdat de appartementen eenzijdig georiënteerd zijn. Het is ook van belang dat er enige levendigheid te zien is. Aan de zuid- en westzijde van het gebouw dienen de woonkamers daarom vrij zicht te hebben tot aan de openbare weg. Ter hoogte van de slaapkamers kan dit vrije zicht minder zijn.

Om voldoende ruimte te creëren voor de woningen aan de Vrijburgstraat dient de gevel 'achter' de Vrijburgstraat gemiddeld minimaal 11,5 meter uit de sloot te liggen. Dit is vergelijkbaar met de rooilijn van het voormalige gebouw dat hier stond. Achter de Prinses Mariannelaan dient een ontsluiting aan de achterkant van de woningen gehandhaafd te blijven. De bebouwingsgrens ligt hier daarom 15,5 meter uit de kavelgrens van de woningen. Aan de zijde van het Westeinde wordt ook 15,5 m. gehanteerd, gerekend vanuit de te realiseren 3 meter brede groenzone (zie ook onder groen). 15,5 m. is de minimale breedte om een weg met aan beide zijden haaksparkeren te kunnen realiseren.

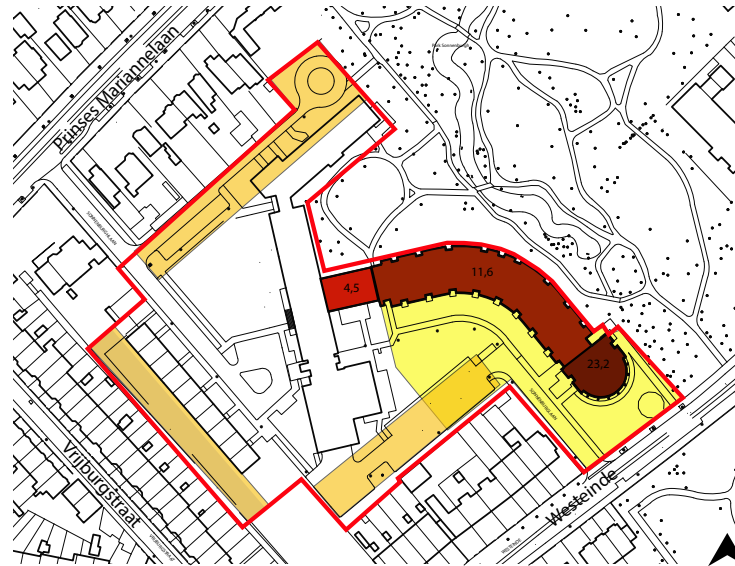


▲ De bestaande situatie met de bebouwingshoogte in meters

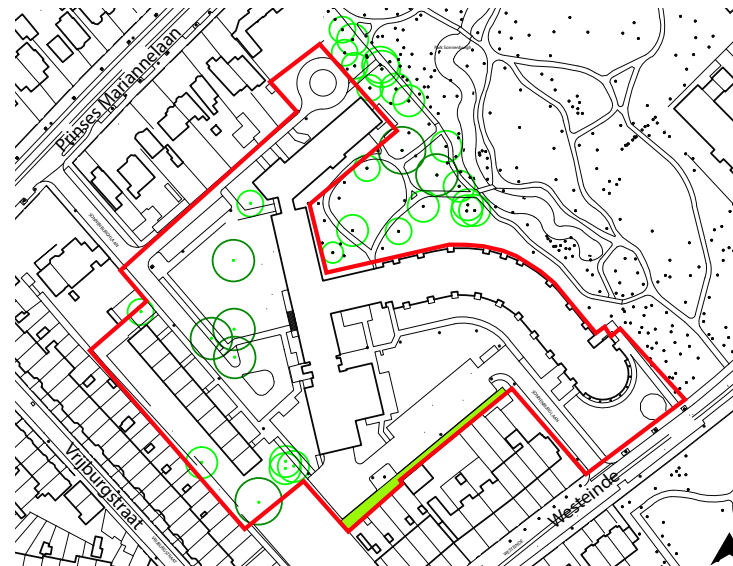
### Groen

De locatie grenst aan het Park Sonnenburgh, een aantrekkelijk park in een van oorsprong Engelse landschapsstijl met de status van Rijksmonument en provinciaal landgoedbiotoop. Een deel van de bewoners van het huidige complex heeft een mooi, aantrekkelijk, groen uitzicht op dit park. Daarnaast heeft men met dit park en het historische centrum van Voorburg op zeer korte afstand, de keus om een wandeling te maken door een groene omgeving of een stedelijke omgeving. Ook vanuit de omgeving moet dit park goed toegankelijk blijven. Op de tekening op de volgende pagina zijn d.m.v. rode stippellijnen de wenselijke toegangen tot het park weergegeven.

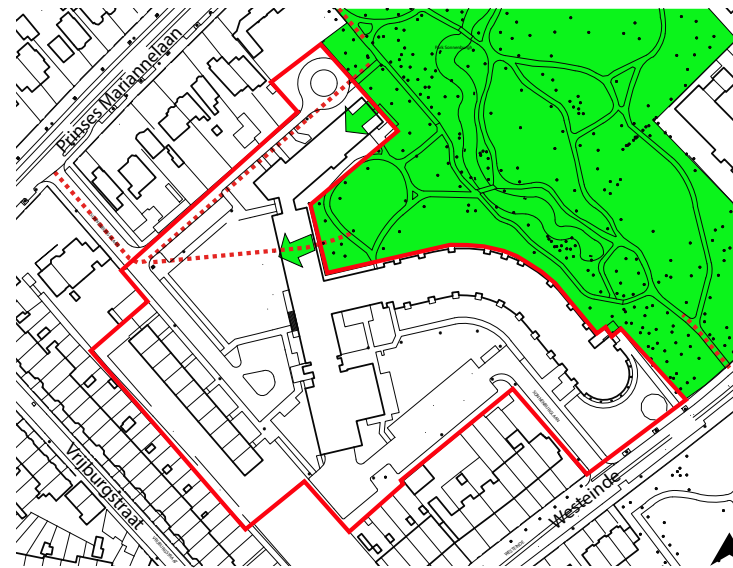
'Groen' heeft over het algemeen een positief effect op de mens. Het is daarom van belang om de ligging aan het Park Sonnenburgh optimaal te benutten. Het is wenselijk om het groen van het park 'naar binnen te trekken', zodat er een diffuse overgang ontstaat tussen gebouw en park, waarbij mensen, zodra ze het gebouw verlaten, zich meteen in het park wanen. Hier dient zowel in de stedenbouwkundige fase als bij het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte aandacht aan besteed te worden.



▲ Uitzicht van de te handhaven bebouwing en 'niet te bebouwen zones' i.v.m. de omliggende woningen



▲ Waardevolle bomen binnen en grenzend aan de locatie en de te handhaven groenstrook



▲ De begrenzing van het Rijksmonument met de gewenste uitbreidingsrichting en routes ernaar toe

Op naastgelegen tekening staan de waardevolle bomen ingetekend binnen de projectgrenzen. Er staan een aantal waardevolle bomen in het plangebied. Maar ook staan er een aantal er net buiten, waarvan hun kroon tot over de projectgrens reikt. Deze bomen zijn dermate waardevol dat zij behouden dienen te blijven. Als dit niet kan, dienen ze verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving.

Aan de zijde van het Westeinde ligt één woning aan de Sonnenburghlaan, grenzend aan het openbaar gebied. Het is wenselijk dat hier een buffer behouden blijft tussen de betreffende woning en het parkeren. Daartoe dient de bestaande groenstrook van 3 meter gehandhaafd te blijven.

## Verkeer

### Parkeren

Thans zijn er in de Sonnenburghlaan 88 parkeerplaatsen gelegen, zowel in haakparkeervakken als door middel van langsparkeren langs het trottoir. Deze parkeerplaatsen worden naast bewoners en medewerkers van het complex ook door bewoners uit de omgeving gebruikt. Een relatief groot deel van de parkeerplaatsen is toegewezen aan een specifieke auto (parkeerplaatsen op kenteken). Hierdoor is 'dubbelgebruik' niet mogelijk wat de capaciteit van het parkeerterrein beperkt.

Na sloop/nieuwbouw zullen de parkeerplaatsen van de te behouden bebouwing, het parkeren van de bewoners uit de buurt en het parkeren voor de nieuwbouw, teruggebracht/gerealiseerd moeten worden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen (2012). Voor een verzorgingshuis geldt dat 60% van de opgelegde parkeernorm ten behoeve van bezoekers is. Het plan dient er dus rekening mee te houden dat dit deel goed toegankelijk is voor bezoekers. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met extra ruime parkeervakken aangezien er veel mindervalide bewoners verwacht worden. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost wordt.

### Fietsparkeren

Bij het bouwplan dienen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor werknemers, bewoners en bezoekers. Dit dient op eigen terrein opgelost te worden, zodat het bouwplan niet leidt tot veel extra geparkeerde fietsen in de openbare ruimte rondom het plangebied. In de nota Parkeernormen (2012) zijn voor diverse functies fietsparkeernormen opgenomen, echter niet voor verzorgingstehuizen. In eerdere richtlijnen wordt voor verpleeg-/verzorgingstehuizen een fietsparkeercapaciteit van 5 tot 15 per 100 bedden voorgeschreven.

### Laden en lossen

De locatie is aan drie zijden gelegen aan achterkanten van bestaande woningen. Dit is voor deze woningen 'de stille zijde' van de woning. Het is derhalve van groot belang dat het laden en lossen niet tot overlast leidt. Vaak vindt het laden en lossen vroeg in de ochtend plaats en blijven motoren draaien in verband met de noodzakelijke koeling van de vrachtwagen/trailer. Hier dient derhalve extra aandacht aan besteed te worden. Er moet aangetoond worden dat de betreffende laad- en loslocatie niet tot (geluids) overlast voor de buurt leidt.

### Woningbouw

In de gemeente is behoefte aan meer duurzame en levensloopbestendige woningen, een groene kwaliteit van de woonomgeving en een toegankelijke openbare ruimte voor ouderen en gehandicapten.

De WOONvisie stelt dat voor de doelgroep 'ouderen' de kwaliteit van de woning en woonomgeving voorop staat. Ook het beter toegankelijk maken van voorzieningen en een meer samenhangend woon- en zorgaanbod hoort hierbij. Er moet ruimte zijn voor nieuwe, flexibele combinaties van wonen en zorg. Voor de zelfstandige woningen is het uitgangspunt dat generiek binnen de gemeente 30% in de sociale sector wordt gerealiseerd. Daarnaast dient er te worden gestreefd naar het behalen van het certificaat 'Woonkeur' en het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

De conclusie uit de woningmarktmonitor 2012 is dat er bij de nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om ruimschoots aan de doelstelling van het Coalitieakkoord 2010-2014 te voldoen, en wel het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ook bestaat het woningbestand in de gemeente voor ca. 50.% uit sociale woningbouw (koop en huur).

De woonzorgeenheden die in het woonzorgcentrum gerealiseerd zullen worden voldoen niet aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen en worden dus niet meegeteld in de berekening van 30% sociale woningbouw, maar het betreft wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm ten behoeve van ouderen met een grote zorgbehoefte.

### Milieu

#### Bodem

Ter plaatse van 'Sonnenburgh' zijn in de periode 1994 t/m 2007 diverse bodemonderzoeken en enkele saneringen uitgevoerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat de grond ten noordoosten van nummer 4 plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan koper bevat. De bodem ter plaatse van de ondergrondse olie-water afscheider bevat een matig verhoogd gehalte aan olie. Voor het overige terrein rondom het verzorgingstehuis bevat de grond geen of licht verhoogde gehalten. Een nader onderzoek naar de mate en omvang van de koper en olieverontreiniging werd destijds aanbevolen.

Wegens de ouderdom van de rapporten (ouder dan 4 jaar) en omdat de rapporten niet voldoen aan de huidige normen, is een nieuw verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de Arbo-wet is het bodemonderzoek ook noodzakelijk.

#### Water

##### Waterkwantiteit

Indien er sprake is van herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, zoals hier het geval is, dient waar mogelijk de bergingscapaciteit vergroot te worden. Voor het plangebied Sonnenburgh geldt dat minimaal voor de toename aan verharding, extra waterberging gerealiseerd moet worden. Voor elke 100 m<sup>2</sup> toename aan verharding dient 5,4 m<sup>2</sup> (5,4% van het verhard oppervlak) aan compenserend water gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk op eigen terrein. Ook alternatieve waterberging is toegestaan, bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding onder parkeerterreinen. Voor een eventueel overleg over de mogelijkheden dient met het Hoogheemraadschap van Delfland contact opgenomen te worden.

##### Waterkwaliteit

Daar waar er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Hiertoe is bij nieuwbouw het afkoppelen van schoon hemelwater verplicht. Daarnaast dient, om te zorgen dat schoon hemelwater ook schoon blijft, rekening gehouden te worden met de keuze van bouwmaterialen.

#### *Grondwater*

Het maaiveld van het plangebied varieert van circa NAP 0,60 meter tot NAP 0,68 meter. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen NAP -0,57 en NAP -0,19 m. Dit betekent dat het grondwaterpeil varieert van 0,79 m. tot 1,25 m. onder maaiveld. Dit voldoet aan de gemeentelijke streefwaarde van een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm. voor de gebiedsfunctie 'wonen en werken'.

#### *Geluid*

Het plan betreft de (ver)bouw van geluidsgevoelige functies die zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszones (onderzoeksgebieden) van de spoorlijn Den Haag - Utrecht, Rijksweg A12, de Prinses Mariannelaan en de Sonnenburghlaan. Voor het plan dient derhalve onderzocht te worden in hoeverre de geluidsbelasting (na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor spoorweglawaai) en of het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen.

Voor 30 km/u wegen gelden geen wettelijke geluidszones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor wegen in de nabijheid van het plan echter wel aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom dient ook de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op voor dit plan akoestisch relevante 30 km/u wegen te worden onderzocht en beoordeeld.

Uit de gemeentelijke geluidsbelastingkaart 2006 blijkt dat het huidige complex een geluidsbelasting van ondervindt van tenminste 55 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Dit betekent dat voor het plan tevens een onderzoek vereist is naar de benodigde gevelgeluidwering om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarden. Voor nieuwe woningen is de maximale binnenwaarde 33 dB en voor verblijfsruimten (onderzoek-, behandeling-, recreatie- en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden) van een verzorgingstehuis bedraagt deze 28 dB.

#### *Luchtkwaliteit*

Het plan moet getoetst worden aan de Wet milieubeheer en aan het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Nagegaan moet worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan voldoet aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'

zal veroorzaken. Tevens is een verzorgings- c.q. bejaardentehuis een te beschermen gevoelige bestemming in de zin van het besluit. Tot slot moet nagegaan worden in hoeverre de ontwikkeling in lijn is met de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planontwikkeling.

#### *Wetgeving*

Uit de Monitoringstool luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Daarnaast is de omvang van het plan (de extra verkeersaantrekkende werking) zodanig dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate. Bovenstaande wetgeving vormt dan ook geen beletsel voor realisatie van het plan. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig.

#### *GGD-richtlijn*

In de bovengenoemde richtlijn adviseert de GGD om bij de bouw van een gevoelige bestemming zoals een verzorgingshuis bij voorkeur 300 meter afstand tot een snelweg aan te houden. Bouwen binnen 100 meter van een snelweg wordt sterk afgeraden. Ook raadt de GGD af om te bouwen op de eerstelijns binnen 50 meter van een drukke stadsweg.

Het plan is geprojecteerd op circa 240 meter afstand van de snelweg A12. Dit is ruimschoots buiten de zone van 100 meter waarbinnen de bouw sterk wordt afgeraden. Het NS-station langs de snelweg schermt de snelweg, naast de geluidsschermen, nog extra af. Tevens is ter hoogte van het plan sprake van een verhoogde ligging van de snelweg waardoor de verontreinigde lucht zich sneller verspreid naar hogere luchtlagen en de luchtconcentraties op maaiveld lager zijn. Gelet op het bovenstaande schat de gemeente in dat de afstand tot de A12 vanuit gezondheidkundig oogpunt als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De dichtstbijzijnde drukke stadsweg, de Prinses Mariannelaan, is op circa 50 meter van het plan gelegen achter de eerstelijns bebouwing. De gemeente concludeert dat het plan in lijn is met de strekking van de GGD-richtlijn 'Luchtkwaliteit en Gezondheid'.

#### *Externe veiligheid*

Bij bouwplannen dient men rekening te houden met Externe Veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen). Risicovolle objecten zijn o.a.:

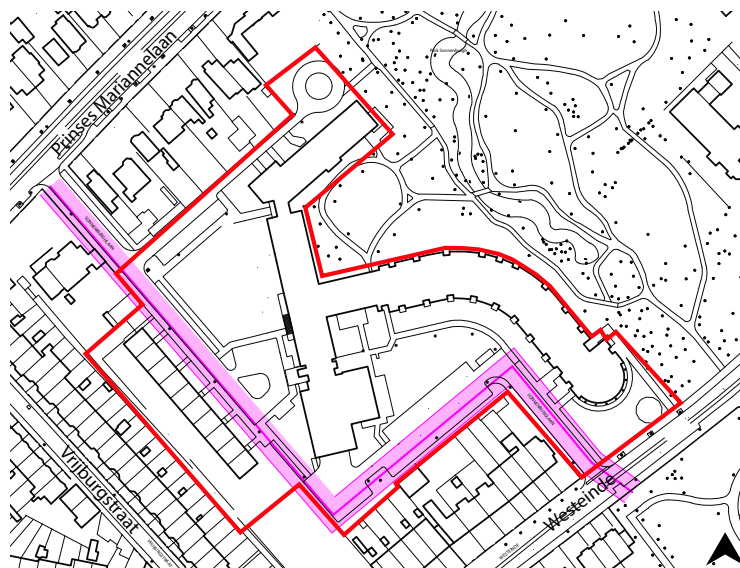
- Ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- Bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- Grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

#### Ondergrondse aardgasleiding

Binnen het plangebied loopt een zware ondergrondse aardgastransportleiding. De kenmerken van deze leiding zijn:

nummer	diameter	druk	diepte (m)	1%-letaliteit <sup>1</sup>	100%-letaliteit
W-536-01	19 inch	40 bar	1,24 - 1,6	220 m.	100 m.

<sup>1</sup> De grens van het gebied waar 1% van de aanwezigen als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een calamiteit overlijdt.



▲ De ligging van de aardgastransportleiding met aan weerszijden een zone van 5 meter

Alvorens het bouwplan gerealiseerd kan worden dienen de risico's te worden berekend, dient men advies te vragen aan de Veiligheid Regio Haaglanden en dient het college van B&W door middel van een uitgebreide groepsrisico-verantwoording een besluit te nemen of het verantwoord is om te bouwen binnen de 100% letaliteitgrens van een gasleiding.

In november 2009 heeft de Hulpverleningsregio Haaglanden een advies gegeven m.b.t. de sloop/nieuwbouw van het zorgcentrum De Sonnenburgh. Zij heeft destijds de volgende punten geadviseerd:

1. Geen (tijdelijke) bebouwing binnen 5 meter van de aardgastransportleiding;
2. Voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding;
3. Treffen van risicoreducerende maatregelen: een extra gronddekking van 40 cm. op het tracé van de aardgastransportleiding;
4. Voldoende bluswater (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
5. Goede bereikbaarheid van het zorgcentrum (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
6. Geen grondwerken uitvoeren zonder dat de Gasunie op de hoogte is en dit ook communiceren naar omwonenden;
7. Erfgrens van het zorgcentrum op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding leggen;
8. Opnemen scenario 'incident met aardgastransportleiding' in noodplan De Sonneruyter;
9. Risico- en crisiscommunicatie naar omwonenden en personeel van het zorgcentrum.

Daarnaast zijn de volgende punten een aanvullende wens om de risico's nog meer te verkleinen:

1. Verdere risicoreductie door het toepassen van een graaflint;
2. In de gevels aan de zijde van de aardgastransportleiding splintervrij glas gebruiken;
3. Voldoende vluchtwegen in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding voor de woningen rondom het plangebied;
4. Sluitende afspraken met de Gasunie over uitsluiting van grondroerende activiteiten in de belemmeringstrook.

#### *A4/A12*

Door de gemeenteraad is geen route 'gevaarlijke stoffen' vastgesteld. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet).

In principe hebben de A4 en de A12 geen invloed op het plangebied, behalve dat bij een incident met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en het plangebied hierbinnen ligt.

#### *Het spoor*

Over de spoorbaan Den Haag – Leiden vindt in principe geen transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats. Volgens Prorail kan er echter wel incidenteel transport plaatsvinden en betreft het maximaal 50 wagonladingen. Voor een goede onderbouwing van mogelijke risico's heeft bureau AVIV in januari 2012 de risico's berekend als zijnde dat er wel transport plaatsvindt.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Er is geen plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van  $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ .
- Bij de berekening van het groepsrisico van een 6-tal chemische stoffen (propaan, ammoniak, chloor, pentaan, acynitril en acroleïne) blijkt dat alles ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Voor elke stofcategorie is het GR 1000 keer of meer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er derhalve geen risico's die van belang zijn voor het plangebied.

#### *Risicovolle inrichtingen en locaties*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

#### *Energie en duurzaam bouwen*

Woonzorgcentra verbruiken over het algemeen veel energie. De Wet milieubeheer stelt dat het voor het zorgdeel, als inrichting binnen de Wet milieubeheer, verplicht is om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan zes jaar. Aangezien dit gebouw naar verwachting veel langer mee zal gaan dan zes jaar, adviseren wij te streven naar een extra energiezuinig gebouw dat gebruik maakt van duurzame energievoorzieningen. Op die manier zullen de exploitatielasten verminderen door een lagere energierekening. Dit sluit ook aan bij het gemeentelijk beleid vastgelegd in het Klimaatplan 2009-2020. Hoofddoel hiervan is om samen met de partners binnen Haaglanden in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Met het instrument GPR-gebouw dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe duurzaam de grondgebonden woningen gebouwd worden. Dit volgt uit het Klimaatplan. Dit gaat verder dan de EPC-eis en is ook gericht op andere thema's dan energie, zoals milieu (bv. waterbesparing en het gebruik van FSC-hout), gebruikerskwaliteit (o.a. het politiekeurmerk en onderdelen van aanpasbaar bouwen), gezondheid en toekomstwaarde (bv. flexibel bouwen). In de loop van 2013 komt ook het instrument GPR-gebouw beschikbaar voor het woonzorg gedeelte.

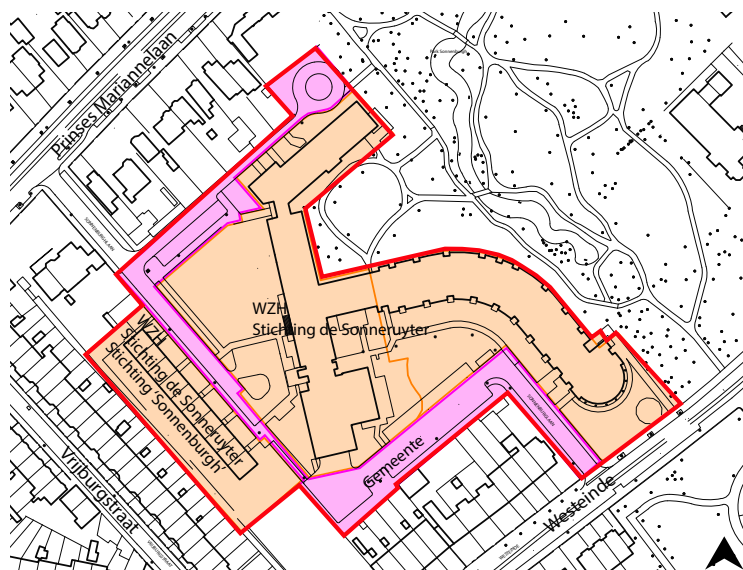
Daarnaast dient er aandacht te zijn voor oververhitting en hittestress van de verharde delen van het gebouw en het terrein.



## Overig

### Eigendomssituatie

De twee percelen waar de sloop/nieuwbouw plaats gaat vinden zijn thans in eigendom van WZH en Stichting de Sonneruyter. Daarnaast is ook Stichting 'Sonnenburgh' mede-eigenaar van het kleine perceel aan de zuidwest zijde. De Sonnenburghlaan ligt grotendeels op gemeenteground.



▲ Luchtfoto met kadastrale begrenzing met daarin de contouren van de huidige (en reeds gesloopte) bebouwing

### Uitgiftepeil

Het uitgiftepeil (de hoogte van het maaiveld van het terrein, zodat het naadloos aansluit op het aangrenzende openbare gebied) wordt in overleg met WZH door de gemeente bepaald.

### Afvalopslag

In het woonzorgcentrum dient een in pandige afvalberging gerealiseerd te worden, waar het huisvuil van de bewoners en bedrijfsafval kan worden verzameld. De afvalberging maakt integraal onderdeel uit van het gebouw en is voor de bewoners in pandig te bereiken. De toegangsdeur(en) van de afvalberging naar buiten toe dienen ruim gedimensioneerd te worden.

Voor de particuliere woningen geldt dat zij gebruik maken van zogenaamde minicontainers. Eén voor restafval en één voor GFT-afval. Daarnaast kunnen bewoners op vrijwillige basis een blauwe container voor papier aanvragen. Er zullen dus minimaal twee containers op eigen terrein geplaatst moeten worden.

Het is wenselijk dat de minicontainers geclusterd aangeboden worden. In Leidschendam wordt dat al gedaan; voor Voorburg wordt daartoe thans een voorstel voorbereid. Bij dit project dient daar bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee te gehouden te worden. Thans wordt zowel GFT- als restafval op dezelfde dag opgehaald. Op de verzamellocatie dient er dus per woning rekening gehouden te worden met twee containers. Over het algemeen wordt een parkeerplaats, die voor één dag in de week gereserveerd wordt als aanbiedplaats van de minicontainers, gebruikt als verzamellocatie. Per parkeerplaats kunnen er ca. 20 containers staan. Als richtlijn is er dus voor elke 10 woningen, (de grootte van) één parkeerplaats nodig voor de verzamellocatie. De maximale afstand van een woonperceel tot een verzamellocatie is 75 meter. De locaties moeten binnen het plangebied liggen.

### Kabels en leidingen

Op en grenzend aan de locatie liggen diverse soorten kabels en leidingen. Het spreekt voor zich dat hier tijdens de sloop en nieuwbouw rekening mee gehouden moet worden. Zo nodig moeten kabels en leidingen verlegd worden. Aangrenzende bebouwing mag geen hinder ondervinden van verleggen en/of afsluiten van kavelen en leidingen, anders dan incidentele, tijdelijke afsluiting die noodzakelijk is bij het verleggen van kabels en/of leidingen.

Van één leiding wordt nadrukkelijk melding gemaakt. Er loopt een hoge druk gasleiding onder de Sonnenburghlaan. Zie voor de consequenties en benodigde maatregelen de paragraaf 'externe veiligheid' op bladzijde 14 -15.

# Hoofdstuk 5

## 5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk worden de gegevens uit de analyse verwoord naar een ruimtelijk kader voor de betreffende locatie. Binnen het plangebied wordt een nieuw woonzorgcentrum gebouwd dat het te slopen deel vervangt. Daarnaast is het wenselijk om een aantal (particuliere) woningen te bouwen. Deze woningen hebben als functie geen relatie met het woonzorgcomplex.

### De hoofdpopzet

Hoofddoel is om de nieuwbouw beter te integreren in het stedelijk weefsel, waardoor het huidige karakter van 'achterkant'-situatie opgeheven wordt. Allereerst wordt dit gedaan door de knip uit de weg te halen; het wordt een doorlopende 30 km/u weg, waardoor ook alle parkeerplaatsen vanaf zowel de Prinses Mariannelaan als het Westeinde te bereiken zijn. Om eventueel sluiptverkeer te voorkomen, dienen er voldoende snelheidsremmende maatregelen genomen te worden.

Het hoofdgebouw ten behoeve van het woonzorgcentrum wordt evenwijdig aan deze weg geplaatst, waardoor deze aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het is wenselijk deze structuur door te zetten door aan de overzijde ook bebouwing te realiseren in de vorm van woningen. De weg wordt dan begeleidt door twee 'voorkanten'. Het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' dient op een goede manier aan te sluiten op de nieuwbouw. Gekozen is om de nieuwbouw niet verder als Heeswijk richting het park te realiseren en om op de locatie waar de te slopen woningen aan het park gelegen zijn, geen nieuwbouw te realiseren, maar het park uit te breiden. Dit om de wenselijke verbinding tussen de Sonnenburghlaan en het park te optimaliseren. Dit betekent dat er alleen woningbouw mogelijk is aan de Sonnenburghlaan 'achter' de Vrijburgstraat.

### Sociale woningbouw

Met het niet bebouwen van de grond achter het woonzorgcentrum, aan het Park, wordt de bebouwingsmogelijkheid beperkt tot maximaal 14 woningen tegenover het woonzorgcentrum. Gekozen is om de standaard eis mbt het realiseren van 30% sociale woningbouw voor deze ontwikkeling te laten vervallen. Deze keuze is gemaakt met de volgende argumenten:

- De ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt door minder bouwvolume, minder parkeerdruk en uitbreiding van Park Sonnenburgh.
- Het bestaande woningbestand in de gemeente bestaat anno 2013 voor ca. 50% uit sociale woningbouw (koop en huur).

- De woningmarktmonitor 2012 geeft aan dat er bij de totale nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om aan de doelstelling van 30% sociale woningbouw te voldoen (generiek in de gemeente);
- Hoewel de 100 woonzorgseenheden in het woonzorgcentrum niet voldoen aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen, betreft het wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm voor ouderen met een grote zorgbehoefte.

### Ruimtelijke uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de woonkwaliteit voor de omliggende woningen niet afneemt. Hiertoe worden voor de verschillende delen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw mag maximaal 4 lagen hoog worden met een maximale hoogte van 16 meter. Het woonzorgcomplex vraagt voor ten behoeve van installaties om een afwijkende verdiepingshoogte ten opzichte van de standaard, en wel om maximaal 4 meter per laag. Het vloeroppervlak dat met deze 'lagen minder' verloren gaat, kan gecompenseerd worden door een grotere diepte van de nieuwbouw. De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog, met een maximale hoogte van 12 meter. Aan deze vleugels zit een zone van 3 meter waarbinnen erkers en balkons gerealiseerd kunnen worden. Van dit vlak mag slechts 50% bebouwd worden.

De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan. Het dient een representatieve entree te zijn die qua maat en schaal past bij de gevel. Ongeveer in het midden van deze lange zijde dient het hoofdgebouw 'terug' te springen. Hiervoor is één van de bestaande bomen langs de Sonnenburghlaan maatgevend. Het te bebouwen vlak ligt op 8 meter afstand van deze boom. De buitenruimte sluit op een natuurlijke wijze aan op deze hoofdentree. Aan alle zijden van het gebouw dient een groenstrook te komen tussen gebouw en trottoir als overgang naar het openbaar gebied; deze strook zorgt tevens voor een minder hard beeld.

### Woningen 'achter' de Vrijburgstraat

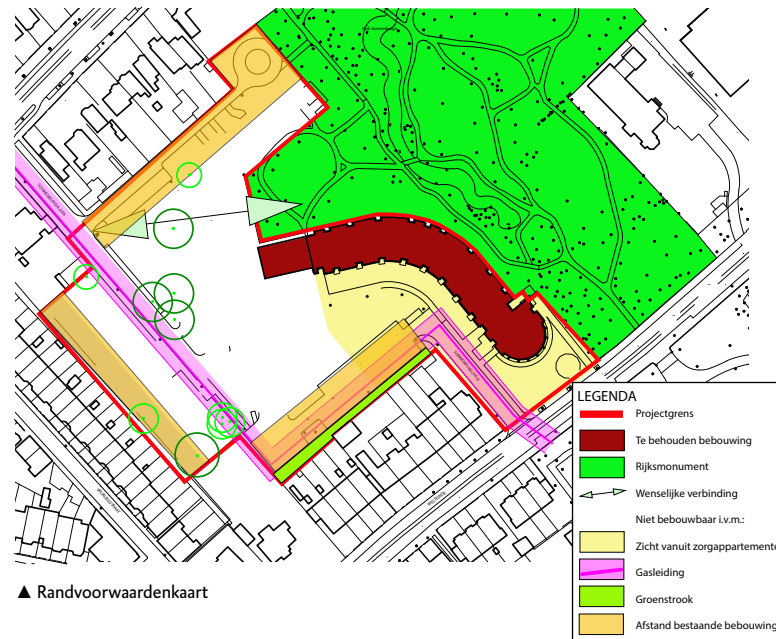
De voorzijde en ontsluiting van deze woningen is gelegen aan de Sonnenburghlaan. Deze woningen hebben een voortuintje van minimaal 2 meter en bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap (zadeldak) met een maximale hoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. De woningen staan globaal gezien op de locatie van de voormalige bebouwing die in 2012 reeds gesloopt is. Omdat deze woningen aan de noordoostzijde liggen van de bestaande woningen aan de Vrijburgstraat, zullen deze woningen qua bezonning nauwelijks tot geen effect hebben op de bestaande woningen. Binnen deze 'woon'strook zijn maximaal 14 woningen te realiseren.

### Groen en buitenruimte

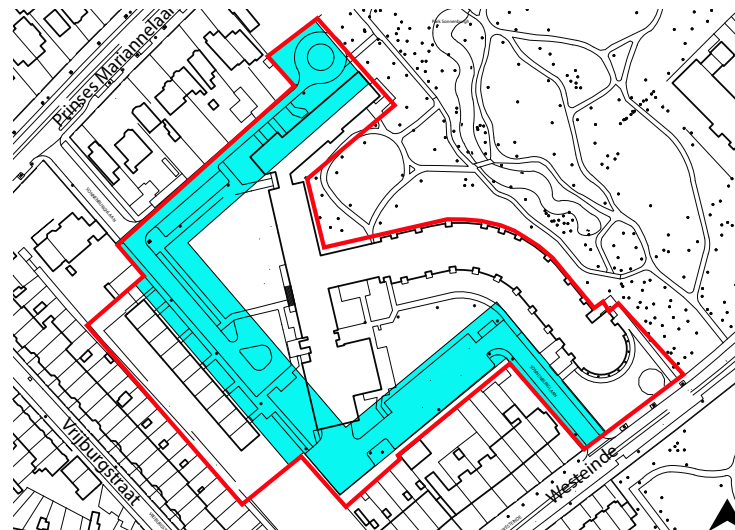
Er staan diverse waardevolle bomen binnen en direct grenzend aan de locatie. Deze bomen zijn aangegeven op bladzijde 12 en dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk, dan wel niet reëel is. Een van de bomen in het plangebied gelegen aan de Sonnenburghlaan is voor het te bebouwen vlak maatgevend. Zie ook voorgaande tekst over het hoofdgebouw. De genoemde groenstroken rondom het hoofdgebouw dient minimaal 2 meter diep te zijn; langs de lange zijde is deze minimaal 3 meter diep. Voor de particuliere woningen komen voortuintjes van minimaal 2 meter diep. Deze groenstroken zorgen voor een aangenaam karakter langs de Sonnenburghlaan.

Het parkeren vindt plaats d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm en daarnaast moeten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de omwonenden. Om een niet al te verhard beeld te krijgen dient het parkeren door groen te worden gesegmenteerd, waardoor groene parkeerhoven ontstaan. Het parkeren aan de zijde van Park Sonnenburgh dient zoveel mogelijk beperkt te worden en mag niet ten koste gaan van de 'waardevolle bomen'. Tot slot moet het parkeren binnen het plangebied opgelost worden.

Er zijn in de huidige situatie verschillende parkeerplaatsen toegewezen aan individuele bewoners. Deze dienen gehandhaafd te blijven, tenzij in overleg met deze bewoners in een inrichtingsplan voor een andere oplossing wordt gekozen. Ook hebben enkele bewoners van de omliggende particuliere woningen een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.



▼ De zone waarin het parkeren op maaiveld plaats mag vinden





## Bebouwingszones

In de naastliggende tekening zijn de bebouwingszones aangegeven. Een bebouwingszone is een vlak waarbinnen de nieuwbouw mag plaats vinden. In de bebouwingszones staat de maximale hoogte in meters aangegeven. Ook de afstanden tussen maatgevende objecten, zoals de te behouden boom en de gasleiding, en erfgrenzen zijn aangegeven.

De lichtblauw gekleurde vlakken mogen niet volledig bebouwd worden. Het bebouwingspercentage van deze vlakken is 50%. De lichtblauwe zones gemarkeerd door een stippellijn langs de zijgevels van het hoofdgebouw zijn specifiek gereserveerd voor erkers en balkons aan de zijgevels en noodtrappenhuizen aan de achterzijde van deze zijgevels.

## Beeldkwaliteit

De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten bij de bestaande bouw; er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan. Dit geldt voor zowel de geleding van het hoofdgebouw als het materiaal- en kleurgebruik. De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.

Vanwege de ligging van het woonzorgcomplex, welke aan alle zijden aan openbaar gebied zal grenzen, dienen alle gevels een representatieve uitstraling te krijgen. Zowel de gevel aan de Sonnenburghlaan als de gevel aan het Park Sonnenburgh dient een 'voorkantuitstraling' te krijgen. De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing dient niet alleen een functionele verbinding tussen de gebouwen te zijn, maar moet ook de twee gebouwen qua vormgeving met elkaar verbinden.

De woningen die 'achter' de Vrijburgstraat gelegen zijn, hebben overeenkomstig de woningen in de omgeving, een voornamelijk verticale geleding. Ze hebben een voorkant aan de Sonnenburghlaan. Zij worden ook vanaf hier ontsloten. Bij de twee kopwoningen dient er extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit kan meegenomen te worden in de architectuur van de woningen.

Indien er bij de inrichting niet gekozen wordt voor ondergrondse afvalberging dient bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden te worden met een opstelplaats van minimaal twee minicontainers. Deze opstelplaats dient door de architect mee ontworpen te worden met de architectuur van de woning. De containers dienen vanaf de openbare weg niet zichtbaar te zijn.

## Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte dient onderdeel te zijn van de planontwikkeling en moet ter toetsing aangeboden worden aan de gemeente. Op dit inrichtingsplan dient onder andere aangegeven te worden op welke wijze het parkeren op maaiveld opgelost wordt, hoe de aansluiting van het bouwplan op de openbare weg uitgevoerd wordt, waar de te verplanten waardevolle bomen naar toe verplaatst worden en hoe eventuele groencompensatie plaatsvindt. Ook het straatmeubilair dient onderdeel te zijn van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan dient tevens te voldoen aan het handboek Duidelijkheid op straat en het handboek beheer Openbare Ruimte (BeheerKwaliteitPlan).



▲ Impressie van het maximaal volume binnen het ruimtelijk kader

# Samenvatting

Op basis van voorgaande hoofdstukken zijn de randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden:

## Ruimtelijk

### Algemeen

- Er dient binnen de aangegeven bebouwingszone gebouwd te worden; overbouwing van deze grenzen is niet toegestaan (zie tekening bladzijde 20).
- Er mag geen (tijdelijke) bebouwing komen binnen 5 meter van de aardgastransportleiding.

### Hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt maximaal 4 lagen hoog met een maximale hoogte van het hoofdgebouw is maximaal 16 meter.
- De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog met een maximale hoogte van 12 meter.
- De rooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 8 meter vanaf de maatgevende boom met een terugliggende rooilijn van 2 meter ter hoogte van de boom (zie tekening bladzijde 20).
- De rooilijn van de zijgevels liggen respectievelijk 18,5 meter vanaf de noordelijke erfgrans en 25,5 meter vanaf de zuidelijke erfgrans. Aan deze rooilijn is een zone met een diepte van 3 meter aangegeven, waarbinnen het realiseren van aanbouwen mogelijk is. In deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).
- De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan.
- Er moeten voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding komen. Hiervoor is aan de Parkzijde een zone van 3 meter diep gereserveerd voor een (nood) trappenhuis (zie tekening bladzijde 20).
- Tussen het hoofdgebouw en het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' is een zone aangegeven om de verbinding op een zorgvuldige manier te laten realiseren. Binnen deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).

### Woningen 'achter' de Vrijburgstraat

- De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap, met een maximale hoogte van 10 meter. De goothoogte is maximaal 6 meter.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding. De achtergevelrooilijn ligt op minimaal 11,5 meter vanaf de achtererfgrans (zie tekening bladzijde 20).

## Architectuur en beeldkwaliteit

- De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten op de bestaande bouw.
- Er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan.
- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan.
- Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.
- Alle gevels aan de Sonnenburghlaan en de gevels grenzend aan het Park Sonnenburgh dienen een representatieve uitstraling (een 'voorkant-uitstraling') te hebben.
- De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van het woonzorgcomplex dient deze gebouwen qua vormgeving met elkaar te verbinden.
- De woningbouw 'achter' de Vrijburgstraat heeft een voornamelijk verticale geleiding.
- Bij de twee kopwoningen van deze woningbouw, dient extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit dient meegenomen te worden in de architectuur van de woningen evenals de integratie van de opstelplaatsen voor afvalcontainers.

### Buitenruimte en groen

- De waardevolle bomen (aangegeven op bladzijde 12) dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk dan wel niet reëel is.
- Aan de straatzijden van het hoofdgebouw komen groenstroken van minimaal 2 meter diep; langs de lange zijde van het gebouw is deze minimaal 3 meter diep.
- Voor de woningen komt een voortuintje van minimaal 2 meter diep.
- Per 10 woningen dient er rekening gehouden te worden met een inzamellocatie voor minicontainers (ter grootte) van 1 parkeerplaats, waarbij de loopafstand van de woonpercelen tot deze locatie maximaal 75 meter is.
- Onderdeel van de omgevingsvergunning dient een groene paragraaf te zijn over hoe omgegaan wordt met het groen, zowel tijdens als na de bouw.
- Er moet een inrichtingsplan gemaakt worden voor de onbebouwde ruimte. Deze dient ter toetsing aan de gemeente voorgelegd te worden.

### Verkeer

- De Sonnenburghlaan wordt een doorlopende 30 km/u weg met snelheidsremmende maatregelen.
- Er moet (binnen het plangebied) voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm, waarbij in de parkeerbalans ook de parkeerplekken meegenomen worden die thans door omwonenden gebruikt worden.
- Er zijn extra brede parkeervakken gewenst i.v.m. een meer dan gemiddeld aantal mindervalide mensen dat naar verwachting gebruik maakt van de parkeerplaatsen.
- Het parkeren mag alleen plaats vinden d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Bij een parkeeroplossing op maaiveld moet deze groen ingepast worden en mag deze niet ten koste gaan van de 'waardevolle bomen'.
- Enkele bewoners van de omliggende bebouwing hebben een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.

### Milieu

- Voor elke 100 m<sup>2</sup> toename aan verharding dient minimaal 5,4 m<sup>2</sup> (= 5,4 %) aan compenserend water gerealiseerd te worden. Dit moet zoveel mogelijk op eigen terrein gecompenseerd worden.
- Het plan moet vuilwater en schoon hemelwater gescheiden aanbieden.
- Voor het zorgdeel is het verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan 6 jaar.
- Voor de grondgebonden woningen geldt dat met het instrument GPR-gebouw inzichtelijk gemaakt dient te worden wat de duurzaamheidskwaliteit van de grondgebonden woningen is; zodra dit instrument beschikbaar is voor het woonzorgcomplex, wordt in overleg met de initiatiefnemer getreden over het toepassen van dit instrument.

# Bijlage

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum	Uitgangspunt gemeente	Aandeel bezoekers
Verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,5	0,7	0,6	60%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	0,9	1,4	1,15	57%
Huisartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,7	2,2	1,95	57%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,2	1,7	1,45	55%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,4	1,6	1,5	38%
Restaurant	per 100 m <sup>2</sup> bvo	8,0	10,0	9,0	80%
Koophuis, vrijstaande woning	per woning	1,4	2,2	1,8	0,3 pp per woning
Koophuis, twee-onder-een-kap	per woning	1,3	2,1	1,7	0,3 pp per woning
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (goedkoop)	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (middelduur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (duur)	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	per woning	0,7	1,5	1,1	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (duur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Aanleunwoning en serviceflat	per kamer	0,2	0,6	0,4	0,3 pp per woning

► Parkeernormen voor de betreffende locatie  
 (stedelijkheidsgraad = zeer sterk stedelijk,  
 stedelijke zone = schil centrum)  
 (Raadsbesluit 6 nov. 2012)



# Colofon

## Ruimtelijk kader

*Sonneruyter*

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg  
Postbus 905, 2270 AX Voorburg  
[www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)  
T 14 070  
F (070) 320 1302  
E [info@leidschendam-voorborg.nl](mailto:info@leidschendam-voorborg.nl)

Tekst: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Fotografie: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg  
Juli 2013



De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.