

Bestemmingsplan
Oosterhout, Peperstraat 56
Gemeente Overbetuwe

gemeente **Overbetuwe**



o

B | **Я** **O**
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat 56 Gemeente Overbetuwe

Rapportnummer:	211X05412.067320_1_3
Datum:	20 december 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Overbetuwe
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Joost van Kippersluis, Gineke Schalken
Concept:	30 augustus 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	13 september 2011, 20 december 2011
Vaststelling:	-
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	-
Beknopte inhoud:	-

Gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst
Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
T +31 (0)481 362 300
F +31 (0)481 372 482

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
3.1 Geluid	11
3.2 Luchtkwaliteit	11
3.3 Bedrijven en milieuzonering	12
3.4 Geurhinder	12
3.5 Bodem en grondwater	13
3.6 Externe veiligheid	13
3.7 Kabels en leidingen	15
3.8 Waterparagraaf	16
3.9 Flora en Fauna	19
3.10 Archeologische waarden	19
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Huidige situatie	21
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	22
5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN	23
5.1 Algemene opzet	23
5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	23
5.3 Beschrijving per bestemming	26
6. FINANCIËLE TOELICHTING	27

7. OVERLEG EN INSPRAAK	29
7.1 Inleiding	29
7.2 Inspraak	29
7.3 Overleg	29
7.4 Vaststellingsprocedure	29

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 23 januari 2011 heeft de gemeente het formele verzoek ontvangen voor een bestemmingswijziging op het perceel tussen de Peperstraat 54 en 56 te Oosterhout. Het verzoek betreft het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Onderliggend rapport betreft een gedeeltelijke herziening om de bestemmingswijziging tussen de Peperstraat 54 en 56 te Oosterhout juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Fig. 1. Ligging plangebied ten opzichte van de kern Oosterhout

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Peperstraat 54 - 56 in het zuidwestelijk deel van de kern Oosterhout. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, nummer 979.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg, herziening 2002', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 januari 2003. Voor het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het hierop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte¹

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

¹ Nota Ruimte, aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 en door de Eerste Kamer op 17 januari 2006.

² Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland. In het streekplan heeft de provincie voor de periode 2005-2015 de doelstelling geformuleerd om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Daarbij heeft de provincie Gelderland een aantal doelen opgesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie.

Ten aanzien van het aspect wonen zijn onderstaande voorschriften (artikel 21) opgenomen:

- 21.1 Alle nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.
- 21.2 In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het Kwalitatief Woonprogramma, als bedoeld in 21.1.
- 21.3 In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe de kwalitatieve differentiatie en fasering van de woningbouw in regionaal verband is afgestemd en op welke wijze de te bouwen woningen in die regionaal afgestemde differentiatie en fasering passen.

De nieuwbouw van woningen dient zich te beperken tot de gebieden die vallen binnen de zogeheten woningbouwcontour. Het plangebied ligt binnen deze woningbouwcontour. Het plan dient te voldoen aan het Kwalitatief Woonprogramma.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dyna-

misch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Woonvisie 2010-2015 'Wonen is meer dan alleen Stenen'

In de woonvisie verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie. De woonvisie bevat geen detaillistisch uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunning) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken.

Beleidsregels inbreidingsverzoeken 2007

Op 25 oktober 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2005 vastgesteld. Deze beleidsregel was een aanpassing van de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2004. Met de vaststelling van de beleidsregel is vastgelegd hoe de gemeente Overbetuwe procedureel omgaat met inbreidingsverzoeken. Ruim een jaar na de vaststelling van de beleidsregel 2005 is de beleidsregel wederom geëvalueerd en aangepast. De Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 is daarvan het resultaat. Grootste verandering ten opzichte van de vorige beleidsregel is dat in de Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 een onderscheid is gemaakt in twee categorieën verzoeken, te weten:

1. verzoeken van 1 t/m 3 woningen en;
2. verzoeken van > 3 woningen.

Voor beide categorieën wordt beschreven hoe de gemeente hier procedureel mee omgaat. De beleidsregel geeft criteria waarop een inbreidingsverzoek, dat in strijd is met het bestemmingsplan, in eerste instantie wordt beoordeeld. Het resultaat van de beoordeling is dat onderscheid kan worden gemaakt tussen inbreidingsverzoeken die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting wenselijk zijn en welke niet. In het eerste geval wordt het plan verder in procedure genomen, in het tweede geval niet.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. De ontwikkeling van de woning kan worden gezien als een kwaliteitsverbetering en het intensiever / optimaler gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast voldoet het plan aan de beleidsregels inbreidingsverzoeken. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Voor de Peperstraat geldt een 30 km/uur regime. Een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder is dan niet noodzakelijk en in onderhavig geval daarom niet uitgevoerd.

3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en andersom.

3.4 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

3.5 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van de rapportage gegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage toegevoegd bij dit plan.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond géén verontreinigingen met organochloorbestrijdingsmiddelen zijn aangetoond;
- de plaatselijk aangetroffen matig koolhoudende bovengrond met sporen puin licht verontreinigd is met PAK;
- de ondergrond licht verontreinigd is met nikkel;
- het grondwater matig verontreinigd is met barium, barium vaker verhoogd wordt aangetoond in rivierkleigebieden en niet veroorzaakt wordt door een antropogene invloed.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond, die veroorzaakt zijn door een antropogene invloed. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

3.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Peperstraat ong. (Valburg L979) in Oosterhout (Gld), Envita Nijmegen BV, rapportnummer 201507-10/R01, d.d. 6 juli 2011.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁵ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁶ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico

⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

⁸ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personen-dichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en/of routes gevaarlijke stoffen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen.

3.8 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Beheerplan waterkeringen 2008-2012

In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Op basis van het beheerplan behoort de waterkering ten noorden van het plangebied tot primaire waterkeringen – categorie C. Dit zijn waterkeringen die behoren tot het stelsel dat een dijkkring (in dit geval dijkkring 24) omsluit en niet bestemd zijn tot de directe kering van buitenwater. Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkering-beheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hier-toe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister;
- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voorschrift toetsen op Veiligheid.

Beheren, inspecteren, onderhouden en ontheffing verlenen: het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het ontheffingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap ontheffing verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij waterkeringen.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt. Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

In het waterplan is een RO-attentiekartaal per kern opgenomen.

Watertoets

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drie-trapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in bestaand bebouwd gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In het plangebied blijft de toename van het verhard oppervlak < 500 m² waardoor geen compensatie getroffen hoeft te worden. Wel dient er naar gestreefd te worden bij de nieuwbouw zo optimaal mogelijk om te gaan met hemelwater.

3.9 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een siertuin, waar in de nieuwe situatie een woning wordt gerealiseerd. De verwachting is dat de ontwikkeling geen nadelig effect zal hebben op de flora en fauna. Wel geldt de zorgplicht vanuit de Flora- en faunawet. Het plangebied valt buiten de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Een flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

3.10 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan¹¹ en een archeologische beleidsadvieskaart¹² vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek¹³ uitgevoerd. Hieronder wordt enkele de conclusie van de rapportage gegeven. Het onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij dit plan.

¹¹ Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001.

¹² RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

¹³ Bureau- en karterend booronderzoek, ArchoPro, rapportnummer 11076, d.d. 04-07-2011

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Peperstraat. De Peperstraat heeft een smal wegprofiel en betreft met name een woonstraat. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan veelal uit één bouwlaag en een kap. Het pand aan de Peperstraat 54 is een rijksmonument. Het betreft woonboerderij met een bakhuis, gevestigd op een terp.

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied geheel onbebouwd. Het plangebied betreft de tuin, bestaande uit gras en bomen, behorende bij het woonhuis aan de Peperstraat 56.



Fig. 2. Globale begrenzing plangebied

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een vrijstaande woning ten oosten van het perceel Peperstraat 56.

Het bouwvlak van de nieuwe woning is 8 bij 17 meter, bestaande uit één bouwlaag met kap. De maximale inhoud van de woning bedraagt 500 m³ inclusief aan- en uitbouwen. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 8 meter. De nokrichting dient haaks op de Peperstraat te zijn. Voor de situering van de woning dient de rooilijn of maximaal 2 meter terugliggend vanaf deze rooilijn van de woning aan de Peperstraat 56 aangehouden te worden. Daarnaast dient een afstand van minimaal 4 meter aangehouden te worden van het bouwvlak tot zijdelingse perceelsgrens aan de oostzijde, in verband met de cultuurhistorische waarde van de woning aan de Peperstraat 54 (rijksmonument).

Op het achterste deel van het perceel is er de mogelijkheid voor de oprichting van een berging / garage van maximaal 30 m².

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein.

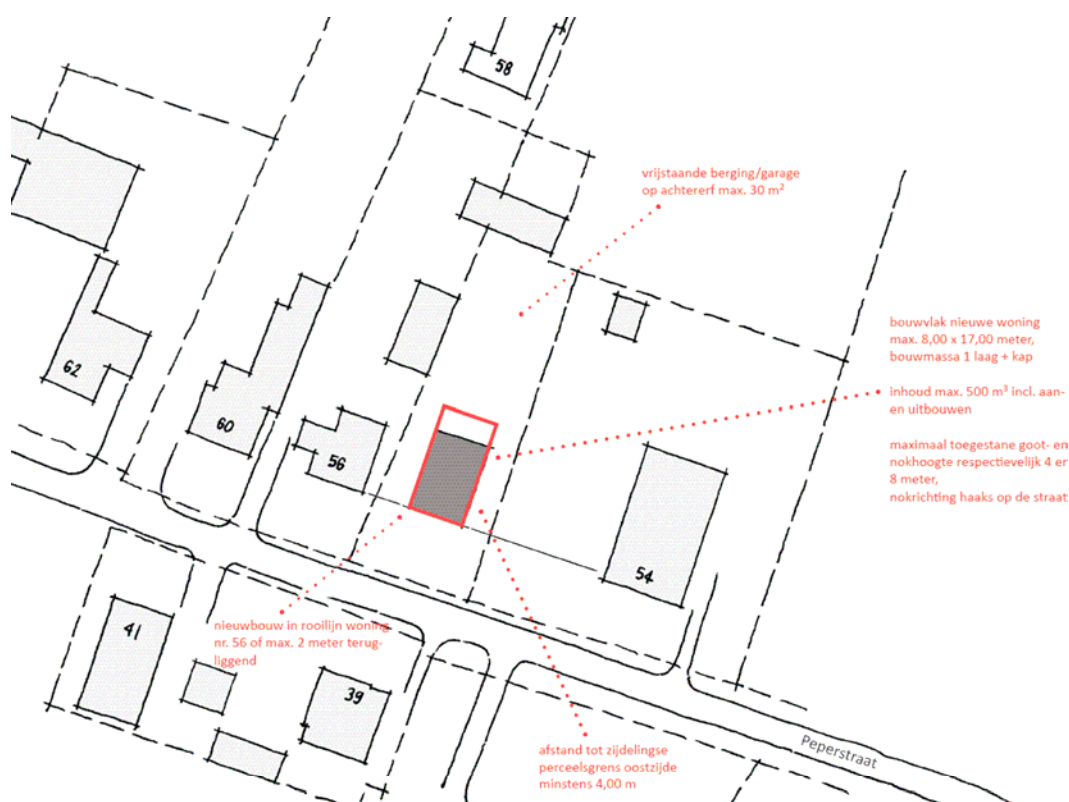


Fig. 3. Impressie voorgenomen ontwikkeling

5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56' bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008 en op de Wabo, het gemeentelijk handboek en de bestemmingsplannen van andere kernen in de gemeente Overbetuwe. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op de andere komplannen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 2 bestemmingen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen en tuin. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt alleen toegestaan als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een afwijkingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Beschrijving per bestemming

Het plan kent in totaal 2 bestemmingen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De bestemming 'Tuin'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor 'Tuin' aangewezen grond is bedoeld voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van het hoofdgebouw. De maatvoeringeisen staan in de regels genoemd.

De bestemming 'Wonen'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor woningen met daarbij behorende uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de maximale inhoud van het hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen) 500 m³ bedraagt. De eisen ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding weergegeven. Ook de regels die gelden voor bijgebouwen zijn aan het type woning gekoppeld.

6. FINANCIËLE TOELICHTING

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne) opgesteld.

7. OVERLEG EN INSpraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen inspraak plaats.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7	Algemene Afwijkingsregels	19
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 9	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24
Bijlagen bij de Regels		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Parkeernorm	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56' van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0017OOSTpeperstr56 -ONTD met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1734.0017OOSTpeperstr56 -ONTD.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.7 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.8 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.16 Bouwperceel

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

1.17 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak

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

1.19 Bouwwerk

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

1.20 Bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijwoning, meergezinswoning, vrijstaande of dubbele woning , waarbij:

- onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap).

1.21 Carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak.

1.22 Detailhandel

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

1.23 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.24 Evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.25 Gebouw

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

1.26 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.27 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

1.28 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil.

1.29 Mantelzorg

Het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.30 Nutsvoorzieningen

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

1.31 Ondergeschikte bouwdelen.

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.32 Ondergronds

Onder peil.

1.33 Overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.34 Peil

voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;

voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;

voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.35 Prostitutie

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

1.36 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.37 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.39 Verdieping(en)

De bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.40 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van ter-inzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.41 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.42 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 De afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens

De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.6 Het bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak, gedeelte van een bouwvlak of een gedeelte van een erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

2.7 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.9 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen ten dienste van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- c. evenementen;
- d. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen op de begane grond, waarbij:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de hoofdgebouwen van de aangrenzende gronden.
- b. de horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- c. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,5 meter bedraagt;
- d. voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
- e. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- f. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn vóór (het verlengde van) de voorgevel van het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen op de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 7.3.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
 - b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - c. tuinen en erven;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;
 - f. evenementen;
 - g. nutsvoorzieningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak'.
- b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.
- c. De maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 500 m³;
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.
- e. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. Hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in of tot maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.
- d. De nokrichting van het hoofdgebouw dient haaks op de straat te zijn.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 meter, met dien verstande dat de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn toegestaan.
- b. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- d. Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan is gesitueerd.
- e. De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- f. De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- g. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en carports bedraagt maximaal 30 m², met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

4.2.4 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. Een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 meter.
- e. Het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Hoofdgebouwen buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.2 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.3 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.5, sub a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- c. De bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 4.2.5 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 7.3.

4.4.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. Zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen.
- b. Standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

4.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder a (strijdig gebruik) en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg; duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- b. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- c. De bereikbaarheid voor (aanleg van) voorzieningen van algemeen nut en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- e. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 30 m² bedragen.
- f. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.5.3 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor mantelzorg in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen

Het is verboden de in de artikel 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

6.2 Specifiek strijdig gebruik

Onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 7 Algemene Afwijkingsregels

7.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

7.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

7.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "weinig stedelijk".
- b. De aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

7.4 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- d. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter
- f. De omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- g. De omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

9.2 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1:
Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

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

Richtafstanden

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

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

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

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

Omgevingstype

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

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

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

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

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

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

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

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

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

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

Kolom met richtafstanden voor gevaar

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

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

D van 'divers' in kolom milieucategorie

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

Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

Overige aandachtspunten van activiteiten

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

Visuele hinder

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

B van 'bodemverontreiniging'

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

L van 'luchtverontreiniging'

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

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

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

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

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	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		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	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		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
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		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
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	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2:
Parkeernorm

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebiedrest
bebouwde kom

woning duur

woning

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0	
matig stedelijk	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1	
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	
niet stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	

woning midden

woning

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	
matig stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,9	
weinig stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9	
niet stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9	

woning goedkoop

woning

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,5	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,6	
matig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	
weinig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	
niet stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	

serviceflat/aanleunwoning

woning

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
matig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
weinig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
niet stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		

kamer verhuur

kamer

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2 pp per woning
sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	
matig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	
weinig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	
niet stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	

binnensteden/hoofdwinkelgebieden

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-		
matig stedelijk	2,8	3,8	-	-	-	-		
weinig stedelijk	-	-	-	-	-	-		
niet stedelijk	-	-	-	-	-	-		

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebiedrest
bebouwde kom**stadsdeelcentra**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	-	-	2,8	3,8	3,0	4,0
sterk stedelijk	-	-	2,8	3,8	3,0	4,0
matig stedelijk	-	-	-	-	-	-
weinig stedelijk	-	-	-	-	-	-
niet stedelijk	-	-	-	-	-	-

85%

1 arbeidsplaats =
40 m² bvo**wijk-, buurt- en dorpscentra**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0
sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0
matig stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0
weinig stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5
niet stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5

85%

1 arbeidsplaats =
40 m² bvo**grootschalige detailhandel**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	-	-	4,5	6,5	5,5	7,5
sterk stedelijk	-	-	4,5	6,5	5,5	7,5
matig stedelijk	-	-	5,5	7,5	6,0	8,0
weinig stedelijk	-	-	6,5	8,5	6,5	8,5
niet stedelijk	-	-	6,5	8,5	6,5	8,5

85%

1 arbeidsplaats =
40 m² bvo**(week)markt**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24
sterk stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24
matig stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24
weinig stedelijk	0,18	0,27	0,18	0,27	0,18	0,27
niet stedelijk	0,18	0,27	0,18	0,27	0,18	0,27

85%

1 m² marktkraam
= 6 m² bvo (indien
geen parkeren achter
kraam dan + 1,0 pp
per standhouder)**(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0
sterk stedelijk	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0
matig stedelijk	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	3,3
weinig stedelijk	2,3	2,5	2,8	3,3	3,0	3,5
niet stedelijk	2,3	2,5	2,8	3,3	3,0	3,5

20%

1 arbeidsplaats =
25-35 m² bvo**kantoren (kantoren zonder baliefunctie)**100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,8	1,3	1,0	1,5	1,2	1,9
sterk stedelijk	0,8	1,5	1,0	1,7	1,2	1,9
matig stedelijk	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	2,0
weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,1	1,7	2,5
niet stedelijk	1,2	2,0	1,7	2,1	1,7	2,5

5%

1 arbeidsplaats =
25-35 m² bvo

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebiedrest
bebouwde kom**arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven** (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf) 100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,2	0,3	0,3	0,4	0,6	0,7	5%	1 arbeidsplaats =
sterk stedelijk	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8		30-50 m ² bvo
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		

arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf) 100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,7	1,2	1,2	1,5	2,0	2,5	5%	1 arbeidsplaats =
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5		25-35 m ² bvo
matig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
weinig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
niet stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		

showroom100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,4	0,6	0,6	0,8	1,0	1,2	35%	1 arbeidsplaats =
sterk stedelijk	0,6	0,8	0,8	1,0	1,2	1,4		30-50 m ² bvo
matig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
weinig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
niet stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		

bedrijfsverzamelgebouw100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7	10%	1 arbeidsplaats =
sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		25-35 m ² bvo
matig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
weinig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
niet stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		

café/bar/discotheek/cafetaria100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	90%	
sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
matig stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		

restaurant100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	80%	
sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0		
matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0		
weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0		
niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0		

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebied

rest
bebouwde kom

museum/bibliotheek

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	95%
sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	

bioscoop/theater/schouwburg

zitplaats

	min	max	min	max	min	max
zeer sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3
sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3
matig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4
weinig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4
niet stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4

sporthal (binnen)

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	2,0	1,7	2,2	2,0	2,5	95%
sterk stedelijk	1,5	2,0	1,7	2,2	2,0	2,5	
matig stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	
weinig stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	
niet stedelijk	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	3,0	

Gymlokalen met
alleen schoolfunctie
hebben geen extra
parkeervraag

bij sporthal met
wedstrijdfunctie:
+ 0,1-0,2 pp
per bezoekersplaats

sportveld (buiten)

ha. netto terrein

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	95%
sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
matig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
weinig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	
niet stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	

dansstudio/sportschool

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	4,0	95%
sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	4,0	
matig stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	4,0	
weinig stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	
niet stedelijk	3,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0	

squashbanen

baan

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	90%
sterk stedelijk	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	
matig stedelijk	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	
weinig stedelijk	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	
niet stedelijk	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebiedrest
bebouwde kom

tennisbanen

baan

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	90%
sterk stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
matig stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
weinig stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	
niet stedelijk	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	

golfbaan

hole

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	95%
sterk stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
matig stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
weinig stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	
niet stedelijk	-	-	-	-	6,0	8,0	

bowlingbaan/biljartzaal

baan/tafel

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	95%
sterk stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
matig stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
weinig stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	
niet stedelijk	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	

stadion

zitplaats

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	99%
sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
matig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
weinig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	
niet stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	

evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	99%
sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	
matig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	
weinig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	
niet stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	

zwembad

100 m² opp. bassin

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	90%
sterk stedelijk	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	
matig stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	
weinig stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	
niet stedelijk	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	12,0	

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebied

rest
bebouwde kom

themapark/pretpark

ha. netto terrein

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	99%
sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
matig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
weinig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	
niet stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	

overdekte speeltuin/hal

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	90%
sterk stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
matig stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
weinig stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	
niet stedelijk	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	

manege

box

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	90%
sterk stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
matig stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
weinig stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	
niet stedelijk	-	-	-	-	0,3	0,5	

cultureel centrum/wijkgebouw

100 m² bvo

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	90%
sterk stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	
matig stedelijk	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	
weinig stedelijk	2,0	4,0	2,0	4,0	2,0	4,0	
niet stedelijk	2,0	4,0	2,0	4,0	2,0	4,0	

ziekenhuis

bed

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	bij vaste bezoektijden bovengrens hanteren
sterk stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
matig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	
niet stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	

verpleeg/verzorgingstehuis

wooneenheid

	min	max	min	max	min	max	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	60%
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebiedrest
bebouwde kom**arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut**

behandelkamer

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	65%	met minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk
sterk stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		
matig stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		
weinig stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		
niet stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		

beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)

collegezaal

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	70%	totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen
sterk stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		
matig stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		
weinig stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		
niet stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		

collegezaal = circa
150 zitplaatsen**beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)**

leslokaal

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0	70%	totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen
sterk stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		
matig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		

leslokaal = circa 30
zitplaatsen**voorbereidend beroepsonderwijsdag (VWO, HAVO, Vbo)**

leslokaal

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	70%	leslokaal = circa 30 zitplaatsen
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		

avondonderwijs

student

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	70%	
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		

basisonderwijs

leslokaal

	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	70%	exclusief Kiss & Ride (zie hoofdstuk 4)
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		
niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		

leslokaal = circa 30
zitplaatsen

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebied

rest
bebouwde kom

creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf

arbeidsplaats

min max min max min max

exclusief Kiss & Ride
(zie hoofdstuk 4)

zeer sterk stedelijk 0,6 0,8 0,6 0,8 0,6 0,8

sterk stedelijk 0,6 0,8 0,6 0,8 0,6 0,8

matig stedelijk 0,6 0,8 0,6 0,8 0,6 0,8

weinig stedelijk 0,6 0,8 0,6 0,8 0,6 0,8

niet stedelijk 0,6 0,8 0,6 0,8 0,6 0,8

arbeidsplaats =
maximaal
gelijktijdig
aanwezig aantal
werknemers

hotel

kamer

min max min max min max

zeer sterk stedelijk 0,5 1,5 0,5 1,5 0,5 1,5

sterk stedelijk 0,5 1,5 0,5 1,5 0,5 1,5

matig stedelijk 0,5 1,5 0,5 1,5 0,5 1,5

weinig stedelijk 0,5 1,5 0,5 1,5 0,5 1,5

niet stedelijk 0,5 1,5 0,5 1,5 0,5 1,5

volkstuin

perceel

min max min max min max

zeer sterk stedelijk - - - - 0,3 0,3

sterk stedelijk - - - - 0,3 0,3

matig stedelijk - - - - 0,3 0,3

weinig stedelijk 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3

niet stedelijk 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3

religiegebouw

zitplaats

min max min max min max

zeer sterk stedelijk 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,2

sterk stedelijk 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,2

matig stedelijk 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,2

weinig stedelijk 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,2

niet stedelijk 0,1 0,2 0,1 0,2 0,1 0,2

begraafplaats/crematorium

gelijktijdige begravenis/crematie

min max min max min max

zeer sterk stedelijk 15,0 30,0 15,0 30,0 15,0 30,0

sterk stedelijk 15,0 30,0 15,0 30,0 15,0 30,0

matig stedelijk 15,0 30,0 15,0 30,0 15,0 30,0

weinig stedelijk 15,0 30,0 15,0 30,0 15,0 30,0

niet stedelijk 15,0 30,0 15,0 30,0 15,0 30,0

Algemene opmerkingen/definities

bvo

bruto vloeroppervlak

vvo

verkoop (netto) vloeroppervlak

100 m² bvo = 60-80 C

arbeidsplaats

maximaal gelijktijdig aanwezige werknemers

grootschalige detailhandel

winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke bij voorkeur gelegen zijn op perifere locaties (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels)

Perifeer

alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen of nabij een bestaand of gepland winkelgebied liggen