

Bestemmingsplan Kattendoorn 1-9, Driel

Gemeente Overbetuwe

Ontwerp Definitief

gemeente **Overbetuwe**



o

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

Bestemmingsplan Kattendoorn 1-9, Driel

Gemeente Overbetuwe

Ontwerp Definitief

Rapportnummer:	211X05142.065513_1_2
Datum:	28 september 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Overbetuwe
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Grietje Pepping, Marjolijn Raymakers
Concept:	april 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	mei 2011, oktober 2011
Vaststelling:	-
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	-
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	5
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
3.1 Geluid	11
3.2 Luchtkwaliteit	11
3.3 Bedrijven en milieuzonering	12
3.4 Bodem en asbest	12
3.5 Externe veiligheid	13
3.6 Kabels en leidingen	16
3.7 Waterparagraaf	16
3.8 Flora en Fauna	22
3.9 Archeologische waarden	23
3.10 Parkeren	23
4. PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Huidige situatie	25
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	25
5. JURIDISCHE PLANOPZET	27
5.1 Algemene opzet	27
5.2 Toelichting op de verbeelding	28
5.3 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen op verbeelding	28
6. FINANCIËLE TOELICHTING	29

7. OVERLEG EN INSPRAAK	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Inspraak	31
7.3 Overleg	31
7.4 Vaststellingsprocedure	31

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Flora- en fauna onderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De huidige verkoop van particuliere bouw kavels in De Breekenhof te Driel verloopt zeer traag. Van de 27 kavels in fase 2 t/m 4, die sinds eind 2008 in de verkoop staan, zijn er tot op heden 4 verkocht en 3 onder optie c.q. gereserveerd. Gezien deze geringe belangstelling is door de projectontwikkelaar besloten om in ieder geval de bouw kavels aan de Kattendoorn tot nader order uit de verkoop te halen.

Omdat de blokken rondom de Kattendoorn momenteel in aanbouw zijn en het woonrijp maken in principe pas kan geschieden als alle bouwactiviteiten zijn afgerond, is door de ontwikkelaar gezocht naar een invulling van de bouw kavels die beter aansluit op de vraag vanuit de markt. Deze invulling is uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets en ingediend bij de gemeente. Het voorliggende plan is een aanpassing van een verzoek dat in juni 2010 is ingediend door de initiatiefnemer. Het verzoek van juni 2010 hield de bouw van 10 tweekappers in. Dat plan is destijds door de regiekamer voorzien van een negatief advies.



Figuur 1 Ligging plangebied

De afweging of er op deze plek gebouwd kan/mag worden is in dit geval niet aan de orde aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwwijk De Breekenhof. De afweging die is gemaakt moet worden is of de invulling van de wijk gewijzigd kan worden voor het deelgebied aan de Kattendoorn waar in de originele plannen 5 vrijstaande woningen waren voorzien. Binnen het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) zijn op deze locatie theoretisch 9 vrijstaande woningen toegestaan. Het aantal woningen wijzigt dus niet ten opzichte van het bestemmingsplan aangezien het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrije kavels. Het woningtype wijzigt echter wel en hierom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderliggend rapport betreft een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan om de ontwikkeling aan de Kattendoorn 1-9 te Driel planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

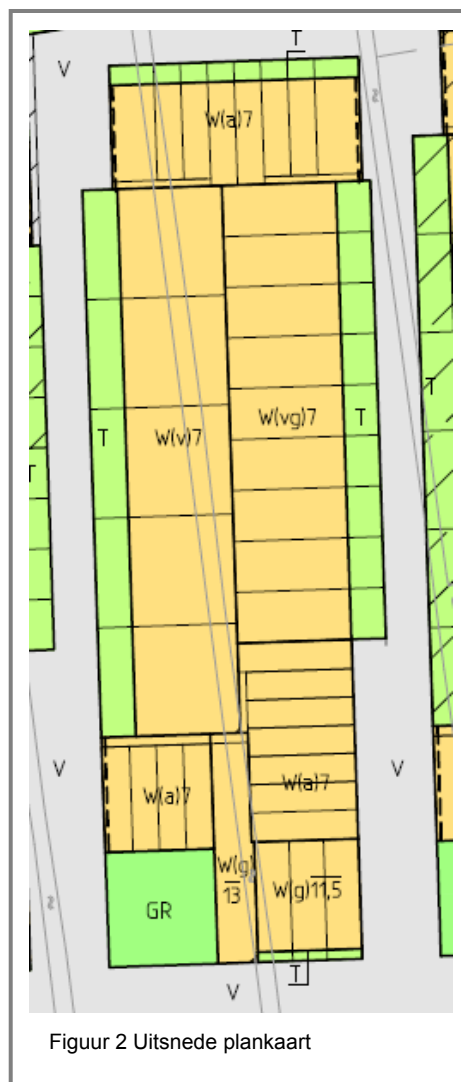
Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Driel aan de Kattendoorn 1 tot en met 9. Het plangebied wordt aan alle zijden omsloten door woonpercelen aan de Paardenbloem (noordzijde), Ganzenvoet (oostzijde) en Grote Breeken (zuid- en westzijde). De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie O, nummers 1480.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'De Breekenhof', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 19 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 maart 2007.

Het plangebied is bestemd als 'Woondoeleinden' en als 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn onder andere bestemd voor het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. De aanduiding geeft aan dat er sprake dient te zijn van vrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 7 meter. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn onder andere bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Uit bovenstaande blijkt dat de te realiseren twee-onder-een-kapwoningen niet mogelijk zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan.



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

In de Nota Ruimte is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. Wat betreft het buitengebied is een omslag in het beleid te lezen. De Nota Ruimte laat het landelijke restrictieve woningbouwbeleid los. Het taboe 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van bijvoorbeeld de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen.

Conclusie

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. 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.

De kaart Ruimtelijke Verordening Gelderland geeft aan dat het plangebied ligt binnen de zone 'nieuwe bebouwing toegestaan woningbouwcontour'. In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;

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

- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Vestiging van nieuwe bebouwing wordt volgens de verordening toegestaan. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en ligt binnen de woningbouwcontour van de stadsregio.

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, eerst 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 dynamisch, 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, gezinsverdunding) 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. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

Accentpunten zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen – streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop);
- Keuzevrijheid en doorstroming - inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten middels stimuleren doorstroming;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag;
- Inzetten op bijzondere doelgroepen.

De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

Welstandsnota

Op 30 mei 2006 is de welstandsnota vastgesteld door de gemeente Overbetuwe. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

Het plangebied valt onder de gebiedscriteria 'beeldkwaliteitplannen'. Voor deze gebieden is een beeldkwaliteitplan vastgesteld dat geldt als toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan 'De Breekenhof' is vastgesteld door de raad op 16 december 2006.

Het herbestemmen van de kavels in het plangebied en het wijzigen van de rooilijn is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht door het college (B&W advies 29 maart 2011). De voorgestelde verkaveling maakt een luchtige indruk en geeft op een aantal plaatsen garanties voor doorzichten. De variatie aan woningtypes en de afwisselende nokrichting van de woningen zorgt voor een interessant straatbeeld.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. De ontwikkeling van de woningen kan gezien worden als een kwaliteitsverbetering en het intensiever / optimaler gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. De kavels waren oorspronkelijk bestemd voor 5 en later voor 7 bouwkavels. Door tegenvallende verkoop is gekozen voor herontwikkeling om gaten in de wijk te voorkomen. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. Daarnaast voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld.

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)verkeerslawaaï, 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.

In het kader van het bestemmingsplan 'De Breekenhof' is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Bij onderhavig plan zal gebruik worden gemaakt van dit akoestisch onderzoeksrapport zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan De Breekenhof³ aangezien het in dit geval enkel gaat om een ander woningbouwtype. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De gehele rapportage is als separate bijlage toegevoegd.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

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 (Na-

² DGMR: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Plan De Breekenhof, Driel; rapportnummer: V.2005.0568.00.R001; d.d. 9 maart 2006.

³ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 14, Gemeente Overbetuwe, december 2006

tionaal 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.

In het kader van het bestemmingsplan 'De Breekenhof' is een luchtkwaliteitonderzoek⁴ uitgevoerd. Bij onderhavig plan zal gebruik worden gemaakt van dit onderzoeksrapport zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan de Breekenhof⁵ aangezien het in dit geval enkel gaat om een ander woningbouwtype. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De gehele rapportage is als separate bijlage toegevoegd.

Conclusie

Uit de rekenresultaten en uit de toetsing daarvan aan de waarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005, volgt dat de concentraties van de onderzochte componenten in alle situaties voor omgeving en binnen het plangebied onder de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 liggen. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt geen bezwaar voor de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan De Breekenhof worden mogelijk gemaakt.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de bedrijven en overige functies in de omgeving van het plangebied, die eventueel kunnen leiden tot milieubelemmeringen, onderzocht. Voor een aantal van deze functies, zoals het sportpark aan de overkant van de Dorpsstraat, het LPG-tankstation en gasdrukregelstation aan de Dorpsstraat 28-30, boerderij "De Holland" inclusief manege en de aanwezige horeca aan de Honingveldsestraat, is de afstand tot het plangebied zodanig dat deze geen consequenties hebben voor de inrichting van het plangebied⁶.

3.4 Bodem en asbest

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.

⁴ Plan De Breekenhof, Driel; rapportnummer: M.2005.0003.01.R001; d.d. 9 maart 2006 van DGMR.

⁵ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 18, Gemeente Overbetuwe, december 2006

⁶ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 20, Gemeente Overbetuwe, december 2006

In het kader van het bestemmingsplan 'De Breekenhof' is een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'De Breekenhof'⁷. Bij onderhavig plan zal gebruik worden gemaakt van dit bodemonderzoek aangezien het in dit geval enkel gaat om een ander woningbouwtype. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Conclusie

Het plangebied De Breekenhof kan, gelet op de gebruikshistorie en de bodemopbouw, als één bodemkwaliteitszone worden beschouwd. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in de bovengrond van het plangebied de achtergrondgehalten van stoffen uit het basispakket (metalen, PAK en EOX) onder de streefwaarden liggen. Er komen geen kritische stoffen voor, de 95-percentielwaarde van alle stoffen liggen beneden de tussenwaarde. Aangenomen mag worden dat de kwaliteit van de ondergrond vergelijkbaar of schoner is dan die van de bovengrond en dat er geen kritische stoffen zijn. Toepassing van de interim-richtlijn biedt de mogelijkheid om in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet, de grond binnen de grenzen van het plangebied vrij te verplaatsen.

Er is een aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen op de bovengrond van de boomgaarden⁸. Uit de resultaten blijkt dat de geringe gehalten aan p,p-DDE zijn aangetroffen. Deze liggen beneden de streefwaarde. Er is geen sprake van humane risico's. Geconcludeerd kan worden dat op alle onderzochte locaties de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functies.

3.5 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. 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.

⁷ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 22, Gemeente Overbetuwe, december 2006

⁸ Rapport Waterbodemon- en bestrijdingsmiddelenonderzoek, locatie uitbreiding Breekenhof, Grontmij 26 april 2005

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 inrichtingen⁹ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen¹⁰ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹¹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹². Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹³ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁴.

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 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 transport-

⁹ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

¹⁰ 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.

¹¹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

¹² Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

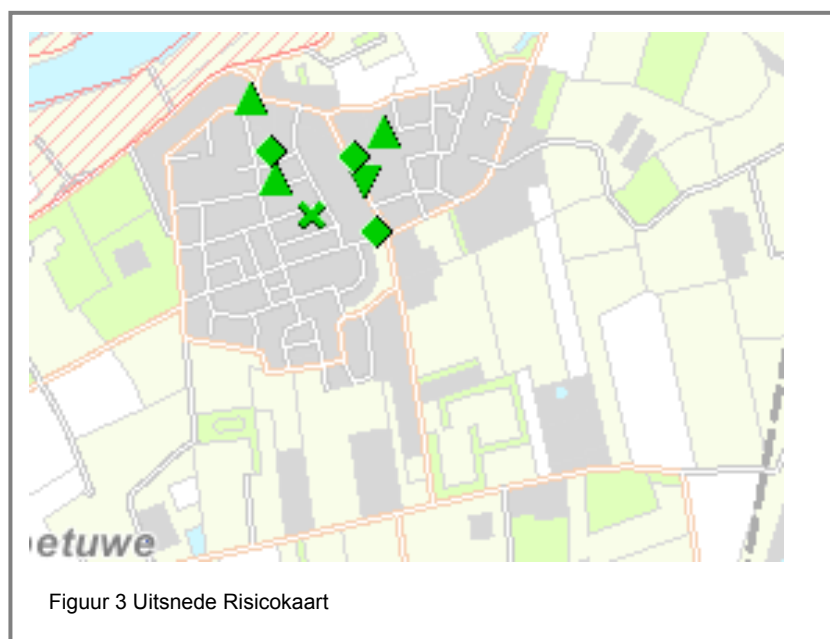
¹³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁴ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

route 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 zelf komen geen Bevi-inrichtingen, leidingen en/of transportroutes voor. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 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 relevante kabels en/of leidingen gelegen.

3.7 Waterparagraaf

Het plangebied maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Breekenhof, gelegen ten zuiden van de kern Driel. Om deze nieuwbouwwijk te realiseren is het bestemmingsplan Breekenhof in 2006 vastgesteld. Voor onderhavig plan zal gebruik gemaakt worden van de waterparagraaf zoals deze is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Breekenhof¹⁵.

Provinciaal beleid

Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 (2004)

Goed waterbeheer is een essentieel onderdeel van de zorg voor de omgevingskwaliteit in Gelderland. Dit plan schetst de mogelijkheden om kansen van water voor mens en natuur goed te benutten. In het licht van klimaatverandering is de noodzaak voor maatregelen in het waterbeheer groot. Ook de Europese Kaderrichtlijn Water vraagt om resultaten in het schoonhouden van watersystemen. De maatregelen worden in een stroomgebiedsbepaling aangepakt, waarbij de wateropgave in de ruimtelijke ordening moet worden meegenomen als randvoorwaarde. Voor de komende planperiode zijn meetbare prestaties tot 2009 afgesproken met onder meer de waterschappen, rijkswaterstaat en andere waterpartners op het gebied van: ruimte voor de rivier tussen de dijken, beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur, inrichten van waterbergingsgebieden, vasthouden van regenwater en herstellen van natte natuur in zogenaamde actiegebieden en sanering van riooloverstorten in actiegebieden.

Stroomgebiedsvisie Rivierengebied (2003)

Naar aanleiding van de Startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw (2001) zijn voor alle stroomgebieden in Nederland langetermijnvisies opgesteld. Deze moeten inzicht geven in de wateropgaven die regionale watersystemen in 2015 op orde brengen en richting 2050 op orde houden, alsmede welke maatregelen en kosten daarmee gemoeid zijn. Hiermee geven de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat Directie Oost-Nederland hun invulling aan deze afspraak en aan het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003). De maatregelen zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast in landelijk en in stedelijk gebied, herstel van ecologisch waardevolle wateren, bestrijding van de verdroging, drinkwatervoorziening en het voorkomen van watertekort.

¹⁵ Bestemmingsplan 'De Breekenhof', vanaf pagina 24, Gemeente Overbetuwe, december 2006,

Waterbeheer en watertoets

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer wordt in het plangebied gevoerd door het Waterschap Rivierenland. Als onderdeel van de watertoets is het stedenbouwkundig plan van de Breekenhof door Grontmij Advies en Techniek bv getoetst aan de toetsingscriteria van het Waterschap Rivierenland. Deze waterparagraaf is opgesteld op basis van dit rapport, Natte structuurschets De Breekenhof te Driel (Grontmij Advies en Techniek bv, 22 juni 2004, projectnummer 145598).

Huidige situatie

Het plangebied De Breekenhof is momenteel in agrarisch gebruik en onbebouwd. Het huidige waterbeheer is primair afgestemd op het huidige agrarische grondgebruik. De hoogte van het maaiveld is circa NAP +8,2 m. De variatie in hoogte beperkt zich tot enkele decimeters. De bodem is gevormd door het rivierenlandschap met karakteristieke stroomruggen en komgronden, waarbij het plangebied in de zogenaamde komgrond ligt. Dit zijn lager gelegen zware rivierkleigronden. Nadere boringen bevestigen dat er sprake is van een kleidek van ruim 3 m van veelal compacte zware tot zeer zware klei met een lage doorlatendheid, behalve in een 100 tot 150 m brede strook van zand (kreekrug) dwars door het plangebied: van noordwest naar oost en vervolgens weer richting zuid-west.

Hydrologisch gezien ligt het gebied in een kwelgebied. De kwel uit de diepere grondwaterstroming is hoofdzakelijk afkomstig van de Veluwe. Meer oppervlakkig treedt kwel op vanuit de Nederrijn. De grondwatersituatie in het plangebied is echter intermediair: afwisselend met het seizoen en de meteorologische omstandigheden treedt wegzijging op of kwel. In een gemiddelde situatie treedt kwel op; ook de aanwezigheid van enkele plantensoorten duidt op voedselarme Veluwekwel. De grondwaterstanden variëren tussen NAP +7,8 m en +6,6 m. Gemiddeld bedraagt de drooglegging 70 tot 90 cm. Overtollig water door neerslag en kwel wordt uit het gebied afgevoerd via de watergang langs de Broeksingel (A-watergang) aan de noordzijde en de watergang aan de westrand van het plangebied richting de Drielsche Zeeg (A-watergang aan de zuidzijde), die het verder afvoert in westelijke richting. Doorstroming wordt gewaarborgd door een aftakking vanaf de Drielsche Zeeg aan de oostrand. Met behulp van twee stuwen wordt het peil en debiet in de Drielsche Zeeg gereguleerd.

Voor de huidige waterpartij aan de Broeksingel is door het waterschap Rivierenland een ecoscan uitgevoerd. Deze ecoscan geeft onder meer aan dat het water sterk voedselrijk is. Voorts zijn in de bodem van het plangebied verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond de zware metalen koper, lood, arseen en zink, en in de ondergrond verhoogde gehalten aan nikkel. De concentraties vormen echter geen aanleiding tot nader onderzoek: uit meerdere onderzoeken

is bekend dat in (voormalige) agrarische gebieden dergelijke "achtergrondconcentraties" voor kunnen komen (lichte overschrijdingen). Ook geven grondwatermonsters licht verhoogde concentraties aan verontreinigingen aan (o.a. zink). Aanvullend onderzoek wordt

niet zinvol geacht, omdat de concentraties op korte afstand en in de tijd sterk kunnen wisselen. Wel wordt geadviseerd om geen grondwater te gebruiken voor consumptie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

De gemeente Overbetuwe streeft naar een duurzame ontwikkeling van De Breekenhof; duurzaam stedelijk waterbeheer maakt hier integraal onderdeel van uit. Ook het waterschap streeft nadrukkelijk naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Het Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006. Stedelijk water is een van de hoofdpunten van het beleid. Voor nieuwe stedelijke watersystemen worden normen aangegeven voor waterkwantiteit en riolering, onder andere dat voor bebouwing de gewenste ontwatering 100 cm bedraagt.

In het onderzoek "Natte structuurschets De Breekenhof te Driel" (Grontmij Advies en Techniek bv, 22 juni 2004, projectnummer 145598), is duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt. Duurzaam stedelijk waterbeheer betekent dat knelpunten in principe niet worden afgewenteld, in tijd noch in plaats. Vertaald vanuit de huidige situatie naar het beoogde ruimtelijk ontwerp en de ontwikkeling van De Breekenhof, worden de volgende relevante doelen beschreven:

- Voorkomen van grondwateroverlast: in het gebied zijn hoge grondwaterstanden aangetroffen. Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast in de woningen, tuinen en groenvoorzieningen. Grondwateroverlast wordt voorkomen door middel van ophoging. Drainage wordt waar nodig beperkt aangelegd. Verlaging van het grondwaterpeil heeft namelijk consequenties voor de toestroming van kwelwater naar de wijk en de directe omgeving. Uitgangspunt is dat deze effecten worden geminimaliseerd;
- Voorkomen van piekafvoeren op het ontvangende oppervlaktewater: piekafvoeren op de Drielsche Zeeg kunnen leiden tot te hoge waterstanden. Het waterschap Rivierenland heeft te kennen gegeven dat vanuit het nieuwe stedelijke gebied een maximumdebiet voor afvoer geldt van 1,5 l/sec/ha;
- Bewaren en/of ontwikkelen van een schoon watersysteem: in en rondom het toekomstige watersysteem komen verschillende waterkwaliteiten voor in de vorm van kwelwater, landbouwwater, hemelwater en afvalwater. Het is zaak om schoon te houden wat schoon is: kwel water en regenwater bij voorkeur niet vermengen met landbouw- en afvalwater. Daarnaast zijn nabij het gebied verontreinigingen aangetroffen, waarbij moet worden voorkomen dat deze zich verspreiden;
- Behoud en versterking van ecologische waarden. In het gebied zijn een aantal vegetatiesoorten aangetroffen die zoveel mogelijk behouden moeten worden. Behoud en versterking van deze vegetatietypen leidt tot de aanwezigheid van vegetatie met natuurwaarde maar draagt ook bij tot een vergroting van de belevingswaarde van de wijk en tot een beter zelfreinigend vermogen.

In de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied (2003), opgesteld door onder andere waterschap en provincie, staat het plangebied De Breekenhof aangeduid als:

- harde ruimtelijke ontwikkeling, die niet valt binnen de zoekruimte voor waterbergingsgebieden;
- een locatie met geringe zettingsgevoeligheid;
- voor een klein gedeelte deel uitmakend van een intrekgebied, waarbinnen het grondwater beschermd moet worden ten behoeve van de drinkwatervoorziening, waarbij algemeen provinciaal beleid geldt ten aanzien van de bescherming van de grondwaterkwaliteit;
- een gebied direct grenzend aan het 25-jaars intrekgebied in verband met een drinkwateronttrekking en daarmee de 25-jaars beschermingszone, waarbinnen strenger beleid geldt; de bescherming van de (grond)waterkwaliteit in de 25-jaars zones is geregeld via vergunningen en vindt zijn doorwerking tot in het bestemmingsplan;
- een ontwikkeling, waarbij op de waterkansenkaart "grote kans op problemen" wordt verwacht ten aanzien van het waterbeheer; deze aanduiding heeft te maken met de geringe drooglegging in het gebied, waardoor het in beginsel ongeschikt is om te bouwen; ook de waterkansenkaart voor stedelijke ontwikkeling in het Waterbeheersplan 2002-2006 duidt de locatie de aan als "zeer ongeschikt".

De aanduiding op de bovengenoemde waterkansenkaarten betekent dat het onderzoek naar het nieuwe watersysteem voorwaarde is om een duurzaam en waterneutraal watersysteem te realiseren zonder toekomstige knelpunten. Het onderzoek is daarmee ook van belang voor het welslagen van de watertoets. Voorts is de uitwerking van de riolering voor de stedelijke uitbreiding van belang, in relatie tot het 25-jaars intrekgebied (bijv. geen riooloverstorten van vuil water).

Toekomstige situatie: duurzaam stedelijk watersysteem

Voorkomen van grondwateroverlast

Het voorkomen van grondwateroverlast wordt bereikt door verhogen van het maaiveld (ophogen). Voor de primaire wegen wordt een ontwatering van 1,0 m aangehouden, voor secundaire wegen en bouwwerken met kruipruimte 70 cm, voor bouwwerken zonder kruipruimte 30 cm en voor tuinen 50 cm.

Voorkomen van piekafvoeren op het ontvangende oppervlaktewater

Door toepassing van geautomatiseerde stuwen, worden in het nieuwe watersysteem piekafvoeren op het ontvangende oppervlaktewater beperkt tot het toegestane maximum van circa 1,5 l/s/ha. Overtollig water in het plangebied wordt tijdelijk geborgen door middel van peilstijgingen in het open water. Hiervoor is een open wateroppervlak nodig van 2,01 ha. Het peil van de toekomstige bergingsvijvers in het plangebied De Breekenhof is maximaal NAP +7,3 m. Het watersysteem is getoetst aan de buien zoals voorgeschreven voor stedelijk water in het waterbeheersplan. Berekeningsresultaten geven aan dat de maximale peilstijgingen voldoen aan de criteria van het waterschap. De geplande hoeveelheid waterberging is ruim voldoende om het neerslagwater te kunnen bergen.

Tevens is een waterbalansberekening uitgevoerd voor een extreem nat en een extreem droog jaar, om onder meer de zelfvoorzienendheid te toetsen. Het nieuwe watersysteem wordt zelfvoorzienend aangelegd. Dit betekent dat geen water wordt aangevoerd en het neerslagwater in het systeem wordt gebufferd. Voor zeer droge perioden wordt een automatische stuw aangebracht die water kan inlaten.

Er wordt geen hemelwater vanaf verhard oppervlak (in totaal 7 ha) afgevoerd naar de riolering, maar direct naar het open water. Er wordt voor gekozen hemelwater ondergronds af te voeren en volgens de eisen van het waterschap dient 4 mm neerslagwater voorgezuiverd te worden. Dit wordt gedaan via een lamellenfilter, waarbij alleen de "first flush" wordt gezuiverd en de rest direct op het oppervlaktewater wordt afgevoerd.

In overleg met het waterschap is de A-watergang nr. 20 (Drielsche Zeeg) opgenomen in het watersysteem van De Breekenhof. Deze watergang heeft een afvoerende functie voor bovenstrooms gelegen gebieden. Het waterschap heeft aangegeven dat in de toekomstige situatie de afvoer kan plaatsvinden via een andere A-watergang nr. 27A. Ook de Broeksingel (A-watergang 23), die in de huidige situatie langs de Dorpsstraat en de zuidzijde van Driel loopt, gaat onderdeel uitmaken van het watersysteem van De Breekenhof. In de bergingsberekening van De Breekenhof zijn alleen de waterpartijen binnen de grenzen van het plangebied meegenomen. Omdat de Broeksingel ook een afvoerende en bergende functie heeft voor de stedelijke kern van Driel, is deze watergang niet bij de bergingsberekening betrokken. Het nieuwe watersysteem is zo ontworpen dat de peilen in de landelijke A-watergangen niet wijzigen.

Bewaren en/of ontwikkelen van een schoon watersysteem

Behoud van een schoon watersysteem wordt bereikt door het loskoppelen van het wijkwater en het water uit het landelijk gebied. Hemelwater van verhardingen wordt niet op de riolering aangekoppeld en via een zuivering (lamellenfilter) naar open water in de wijk afgevoerd. In principe wordt beperkt water uit de wijk afgevoerd en alleen in hele droge zomers aangevoerd. Hiertoe wordt in de wijk seizoensberging toegepast. Afvoer vindt plaats bij een waterpeil hoger dan NAP +7,3 m, aanvoer vindt plaats als het waterpeil lager zakt dan NAP +6,9 m. Middels bouwvoorschriften wordt het gebruik van zink, lood en bitumen in goot- en dakwerk met terughoudendheid toegepast, zodat afstromend neerslagwater niet door uitlogging wordt vervuild.

Door toepassing van plasbermen en natuurvriendelijke oevers wordt het oppervlaktewater op natuurlijke wijze enigszins gezuiverd. Het grootste deel van de watergangen aan de randen van het plangebied worden voorzien van een zachte oever. Circulatie wordt bereikt door middel van een gemaaltje, waardoor het water in de zomer in beweging blijft. Het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld en getransporteerd naar de rwzi, waarop de riolering van de kern Driel is aangesloten.

Rondom het plangebied zijn twee overstorten aanwezig van de riolering van de kern Driel. Deze overstorten staan niet met het nieuwe watersysteem van De Breekenhof in verbinding, maar hebben wel raakvlakken.

Aan de noordzijde ligt aan de Broeksingel een bergbezinkvoorziening die overstort op een kopvijver aan de watergang. Voor deze bergbezinkvoorziening wordt een oplossing gezocht, waarbij de overstort in de toekomst zal uitstromen in een rietveld en de A-watergangen die worden aangelegd bij realisering van de Verlengde Rijnstraat. In de tussentijd zal een tijdelijke afvoermogelijkheid voor het overstortwater worden gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt ook een overstort, die nu op de doorgaande A-watergang 20 overstort. Door de afleiding van de hoofdafvoer naar de andere A-watergang nr. 27, komt de overstort in een doodlopend gedeelte van de A-watergang te liggen, hetgeen ongewenst is. Deze overstort blijkt in de praktijk beperkt te functioneren. Volstaan kan worden met verplaatsing van de monding van de overstort naar een locatie oostelijk van de regenwateruitlaten van de Dorpsstraat.

Behoud en versterking van ecologische waarden

Doordat de wateraanvoer vanuit het landelijk gebied zo beperkt mogelijk wordt gehouden, wordt de toevoer van water met meststoffen geminimaliseerd. Hierdoor wordt zonder extra inspanning tegemoetgekomen aan de kwaliteitseisen die vanuit behoud en versterking van vegetatietypen met betekenis voor natuurbehoud gesteld worden. Ook de aanwezigheid van plasbermen en natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het ontwikkelen en handhaven van bepaalde vegetatiesoorten.

Behoud van de huidige hydrologische situatie is ook van belang voor de ecologische waarden. De genoemde kwelvegetaties zijn immers zeer bijzonder.

Door Arcadis is in 2000 berekend dat als de te graven watergangen niet door de deklaag van 3 m heenkomen of ter hoogte van de zandbaan worden afgedicht met een kleilaag, geen of weinig veranderingen in de kwel- en wegzijgingssituatie zal voorkomen. Toch wordt ervoor gekozen op een beperkt aantal plaatsen toe te staan dat de watergang door de deklaag heen snijdt (op circa 10% van het oppervlak aan open water). Hierdoor ontstaan lokale kwelvensters, van belang voor het behoud en de versterking van de bijzondere kwelvegetatie. Het waterschap verwacht dat in de huidige situatie de huidige watergangen in het plangebied ook deels door de zandbanen aansnijden.

Daar waar de overgebleven deklaag te dun wordt, zal op de bodem van de watergang alsnog een kleilaag worden aangebracht om het gevaar van opbarsten tegen te gaan.

Het waterschap heeft beleid ten aanzien van de inrichting van de watergangen om te zorgen voor voldoende waterkwaliteit:

- streven naar oppervlaktewater met voldoende omvang;
- zorgen voor circulatie;
- oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 m);
- natuurlijk peilbeheer.

Deze aspecten zijn meegenomen in de nadere uitwerking van de inrichting. Uiteindelijk wordt gestreefd naar het Middelste Ecologische Niveau (volgens de functietoekenning waardevolle wateren door de provincie Gelderland in Waterhuishoudingsplan).

Beheer en onderhoud

Langs alle watergangen in het plangebied ligt in ieder geval aan één zijde een obstakelvrij onderhoudspad van circa 4 m. Het waterschap heeft aangegeven een deel van de waterpartijen varend te onderhouden. Daar waar geen onderhoudspad aanwezig is, zijn de taluds met een helling van 1:5 aangelegd. Kruisingen met wegen worden als brug uitgevoerd, waarbij de onderzijde op minimaal NAP +8,3 m dient te zijn aangelegd (minimaal 1 m doorvaarthoogte).

3.8 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. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een notitie met betrekking tot flora- en fauna¹⁶ opgesteld. De resultaten uit deze notitie zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'De Breekenhof'¹⁷. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. De gehele notitie is als separate bijlage toegevoegd.

Conclusie

Op basis van de aanwezige natuurwaarden en de daarop van toepassing zijnde beschermingsmaatregelen en formules, zijn er geen definitieve belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

¹⁶ Natuurwaardenonderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging bij Driel", Consulmij Milieu BV juni 2003.

¹⁷ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 22, Gemeente Overbetuwe, december 2006

3.9 Archeologische waarden

Beleidskader en wettelijk kader

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 erfgoedplan¹⁸ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁹ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Huidige situatie en onderzoek

In 2004 is een inventariserend veldonderzoek²⁰ gedaan door middel van proefsleuven (putten). Deze resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'De Breekenhof'²¹. In dit bestemmingsplan hebben gronden rondom het plangebied een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'. Het plangebied zelf heeft deze dubbelbestemming niet. Dit wil zeggen dat er vanuit het uitgevoerde veldonderzoek geen bevindingen zijn gedaan die duiden op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde inventariserende veldonderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering ondervindt ten aanzien van het aspect archeologie.

3.10 Parkeren

In 2009 is er voor de Breekenhof een parkeerbalans opgesteld waaruit bleek dat er een groot tekort aan parkeerplaatsen was in het middendeel van de wijk (waar ook de Kattendoorn is gelegen) en een overschot aan de randen van de wijk. Als reactie hierop zijn er aan de rand van de wijk extra parkeerplaatsen in het middendeel van de wijk aangelegd en zijn er aan de rand van de wijk parkeerplaatsen komen te vervallen. Dit heeft ertoe geleid dat er ter plaatse van de Kattendoorn een klein overschot aan parkeerplaatsen is.

Door voorliggende herontwikkeling neemt de parkeerbehoefte in Kattendoorn toe. Deze toename wordt deels opgevangen door extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (door middel van brede opritten). De herontwikkeling leidt evenwel tot een klein tekort

¹⁸ Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001.

¹⁹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

²⁰ Inventariserend veldonderzoek, Archol, 2004

²¹ Bestemmingsplan 'De Breekenhof' vanaf pagina 28, Gemeente Overbetuwe, december 2006

ter plaatse van de Kattendoorn. Dit tekort kan echter worden opgevangen door dit te verrekennen met de bestaande overschotten aan parkeerplaatsen in de aangrenzende deelgebieden. Het gevolg hiervan is dat het totale parkeeroverschot (van de gehele Breekenhof) iets afneemt maar dat er nog wel een overschot blijft bestaan.

De wijzigingen in de parkeerbalans hebben gevolgen voor de beeldkwaliteit in de straat. Door toepassing van brede opritten wordt extra verharding toegevoegd aan het straatbeeld. Om dit te compenseren wordt er een extra groenstrook aangelegd op de hoek van de kattendoorn en de paardenbloem. Tussen de haakparkeerplaatsen en de perceelsgrens is nu een 4,2 meter breed trottoir voorzien. Het trottoir in de kattendoorn is 1,5 – meter breed. Deze trottoirbreedte wordt voortgezet waardoor er 2,7 meter over blijft voor een groenvak.

Omdat er in de Breekenhof sprake is van een symmetrische (groen)inrichting wordt de hoek van de Ganzenvoet en de Paardenbloem (één straat verder) op eenzelfde manier heringericht.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Woonwijk De Breekenhof is een dorpsuitbreiding aan de zuidelijke rand van Driel. In aansluiting op de kern worden tussen de Broeksingel en de Hoenveldsestraat circa 400 woningen gebouwd in een brede typologie en een dito prijsklassenniveau. De wijk is bereikbaar via twee hoofdontsluitingen aan de broeksingel en de Dorpstraat. Langs de oost- en zuidzijde van het plan wordt een watergang aangelegd.

Het hart van de wijk wordt gevormd door vier bouwvelden tussen de Broeksingel en de Grote Breeken. Het stedenbouwkundig principe gaat uit van een contrast tussen de open en gesloten bebouwingszijde van de straten. De woonstraten Kattendoorn, Ganzenvoet en Koekoeksbloem kennen daardoor elk een afwisseling aan bouwtypologieën, verdeeld over beide zijdes van de straat.

Plangebied

De planlocatie bestaat uit een strook van 7 vrije kavels aan de Kattendoorn, gelegen op een centrale positie in de wijk. De noordelijke en zuidelijk kop van het bouwveld worden gevormd door rijwoningen respectievelijk appartementen/maisonnettes.

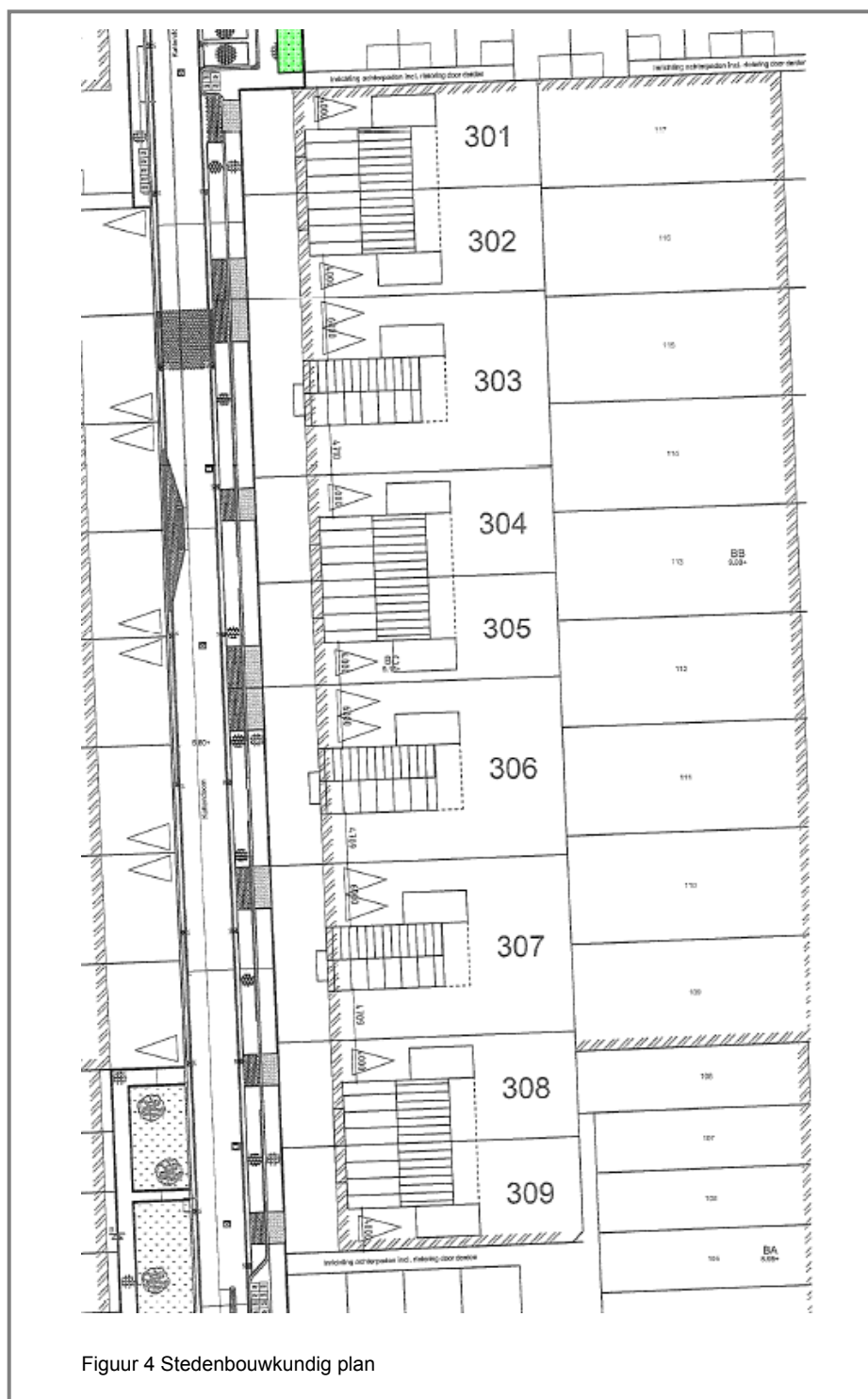
4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De kavels zijn oorspronkelijk bestemd voor bouw kavels maar door tegenvallende verkoop worden deze kavels herontwikkeld. Hiermee wordt voorkomen dat er gaten ontstaan in de wijk. Het plan betreft de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Daarbij schuift de voorgevelrooilijn op van 7 meter naar 5 meter uit de kavelgrens.

Het herbestemmen van zeven kavels en het wijzigen van de rooilijn is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar²². De voorgestelde verkaveling maakt een luchtige indruk en geeft op een aantal plaatsen garanties voor doorzichten. In vergelijking met het vorige voorstel (juni 2010) worden er minder tussenruimten opgevuld met bijgebouwen. De variatie aan woningtypes en de afwisselende nokrichting van de woningen zorgt voor een interessant straatbeeld. Geconcludeerd wordt dat:

- Er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen herbestemming bouw kavels;
- De verkaveling meer lucht geeft tussen de woningen, variatie aan woningtypes en nokrichtingen.

²² Stedenbouwkundig Advies De Breekenhof, gemeente Overbetuwe, 24 november 2010



5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Driel, Kattendoorn 1-9' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

De inventarisatie en visie op het plangebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

5.3 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen op verbeelding

Tuin

Gebruik

De gronden met de bestemming Tuin zijn onder andere bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Voor het gebruik ten behoeve van evenementen is een specifieke regeling opgenomen.

Bouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van luifels, dakoverstrekken, erkers, serres en uitbouwen op de begane grond. Voor deze bebouwing zijn in de regels voorwaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden.

Wonen

Gebruik

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor onder andere het wonen. De gronden binnen het plan zijn uitsluitend bestemd voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, daar waar dit op de verbeelding is aangegeven. Er zijn in totaal maximaal 9 woningen toegestaan.

Bouwen

Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale toegestane bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met in totaal een maximale oppervlakte die is weergegeven in de regels.

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. 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. Gezien de omvang van het project is vooroverleg niet noodzakelijk. Er spelen namelijk geen belangen voor het waterschap en/of andere rijksdiensten.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Er is 1 zienswijze ingediend die niet heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Flora- en fauna onderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Parkeerbalans	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Driel, Kattendoorn 1-9' van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0111DRIEkattendr-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.1734.0111DRIEkattendr-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 Bedrijf

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

1.11 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bijgebouw

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

1.15 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.

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 Bouwwijze

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

- onder een rijenwoning 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).

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze zijn hieronder niet begrepen.

1.23 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.24 Erf

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

1.25 Evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag 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.

1.26 Gebouw

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

1.27 Hoofdgebouw

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

1.28 Huishouden

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

1.29 Kap

Een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.30 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.

1.31 Mantelzorg

Het bieden van 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.

1.32 Nutsvoorzieningen

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

1.33 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.34 Ondergronds

Onder peil.

1.35 Overkapping

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

1.36 Peil

- a. 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;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt.
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. voor overige bouwwerkeen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.37 Prostitutie

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

1.38 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.

1.39 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 seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.41 Voorgevel

De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.42 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.43 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één 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 luifels, dakoverstrekken, erkers, serres en 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.

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 8.3.

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 hoofdgebouwen 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. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn. 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:
 - 1. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 - 2. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend dubbele woningen toegestaan;
- b. Er zijn maximaal 9 woningen toegestaan die gerealiseerd dienen te worden met een kap.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.

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

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande en dubbele 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.
- 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, aan- uitbouwen, overkappingen en carports bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte	overkapping/carport
tot 250 m ²	60 m ²	30 m ²
van 250 m ² en meer	75 m ²	30 m ²

met dien verstande dat het erf bij vrijstaande woningen voor niet meer dan 40% bebouwd mag zijn. en het erf bij dubbele woningen voor niet meer dan 60% bebouwd mag zijn.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- 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:

- 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.
- De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- 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.
- Een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 meter.
- 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 4.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel.
- 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.
- 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 c, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. 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;
- 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.

4.3.3 Verandering dakvorm

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b en een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De toegestane goot- en bouwhoogte worden niet overschreden.
- 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.

4.3.4 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, 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 8.3.

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. Het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- c. 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 75 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 bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik als in de regels van 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 stalling- 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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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:

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

Artikel 9 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 10 Overige regels

Overtreding van het bepaalde in artikel 7 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Driel, Kattendoorn 1-9'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:
Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

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

Richtafstanden

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

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

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

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

Omgevingstype

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

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

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

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

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

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

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

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

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

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

Kolom met richtafstanden voor gevaar

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

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

D van 'divers' in kolom milieucategorie

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

Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

Overige aandachtspunten van activiteiten

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

Visuele hinder

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

B van 'bodemverontreiniging'

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

L van 'luchtverontreiniging'

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

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

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

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

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
0111, 0113	011, 012, 013	-	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:									
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:									
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:									
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:									
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1	
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:									
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1	
02	02	-										
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:									
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:									
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:									
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1	
16	12	-										
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	
19	19	-										
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)									
20		-										
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1	
22	58	-										
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1	
2223	1814	B	Binden	30	0	30	0	30	2	2 G	1	
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1	
23	19	-										
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
26	23	-										
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
32	26, 33	-										
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1	
34	29	-										
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofleveranciers 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	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1	
40	35	-										
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER									
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:									

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:									
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:									
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1	
41	36	-										
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER									
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:									
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B
50	45, 47	-										
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1	
5020.5	45205		Autowasserij	10	0	30	0	30	2	3 P	1	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1	
505	473	0	Benzineservicestations:									
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B
51	46	-										
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:									
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:									
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:									
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:									
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:									
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
52	47	-										
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1	
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1	
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1	
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1	
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1	
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1	
55	55	-										
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING									
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congresscentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1	
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1	
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1	
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1	
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1	
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1	
60	49	-										
60	49	-	VERVOER OVER LAND									
601	491, 492	0	Spoorwegen:									
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B
61, 62	50, 51	-										
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT									
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
63	52	-										
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER									
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:									
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1	
64	64	-										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	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	
7484.4	82992	-	Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531	-	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855	-	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610	-	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	-	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierververwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942	-	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491	-	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602	-	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914	-	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004	-	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552	-	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521	-	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102	-	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041	-	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200	-	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009	-	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

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
sterk stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	bezoektijden
matig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	bovengrens
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	hanteren
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
sterk stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		3 parkeerplaatsen
matig stedelijk	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0		per praktijk
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		totale parkeervraag
sterk stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		= collegezalen +
matig stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		leslokalen
weinig stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		collegezaal = circa
niet stedelijk	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0		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		totale parkeervraag
sterk stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		= collegezalen +
matig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		leslokalen
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		leslokaal = circa 30
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0		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		leslokaal = circa 30
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		zitplaatsen
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		
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		exclusief Kiss & Ride
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		(zie hoofdstuk 4)
matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		leslokaal = circa 30
weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		zitplaatsen
niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0		

stedelijke zone

aandeel
bezoekers

opmerkingen

centrum

schil/overloop-
gebied

rest
bebouwde kom

creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf

arbeidsplaats

	min	max	min	max	min	max
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

exclusief Kiss & Ride
(zie hoofdstuk 4)

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